# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Règlement du Plan de Secteur Règlementaire n°9

Incluant les communes de Bellaing, Escautpont, Hélesmes, Raismes et Wallers

Pièce n° 4-A

**REVISION ALLEGEE N°3**

**APPROUVEE LE 15/12/2025**

La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération
*Inventons le futur de notre territoire 2015>2030*

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES ..... 17
1.1 Préambule ..... 18
1.2 Champ d'application territorial ..... 19
1.3 Portée règlementaire à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ..... 20
1.4 Division du territoire en zone ..... 21
1.5 Adaptations mineures ..... 22
1.6 Modalités d'application du règlement ..... 22
1.6.1 Dérogations ..... 22
1.6.2 Documents associés ..... 22
Le plan de zonage ..... 22
Le Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (PPPAUP) ..... 22
Le cahier des emplacements réservés ..... 23
Le dossier « Annexes » ..... 23
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..... 23
1.7 Structuration du règlement ..... 23
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ..... 25
RAPPEL PREALABLE ..... 26
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 28
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 28
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 28
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 29
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 29
Article 11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 29
2.4 Stationnement ..... 29
Article 12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 29
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 31
Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 31
Article 14 : Desserte par les réseaux ..... 33
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES ..... 36
ZONES U MIXTES ..... 37
ZONE UA ..... 38
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 39
Article UA-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 39
Article UA-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 40

Article UA-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 41
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 41
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 41
Article UA-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 41
Article UA-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 42
Article UA-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 43
Article UA-7 : Emprise au sol des constructions ..... 43
**Article UA-8 : Hauteur maximale des constructions** ..... 43
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 44
Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 44
Article UA-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 48
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 48
Article UA-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 48
Article UA-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 48
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 49
Article UA-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 49
Article UA-14 : Desserte par les réseaux ..... 49
ZONE UB ..... 50
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 51
Article UB-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 51
Article UB-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 52
Article UB-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 52
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 52
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 52
Article UB-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 52
Article UB-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 53
Article UB-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 54
Article UB-7 : Emprise au sol des constructions ..... 54
Article UB-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 54

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 55
Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 55
Article UB-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 59
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 59
Article UB-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 59
2.4 Stationnement ..... 60
Article UB-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 60
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 61
Article UB-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 61
Article UB-14 : Desserte par les réseaux ..... 61
ZONE UC ..... 62
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 63
Article UC-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 64
Article UC-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 64
Article UC-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 65
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 65
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 65
Article UC-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 65
Article UC-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 66
Article UC-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 66
Article UC-7 : Emprise au sol des constructions ..... 66
Article UC-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 66
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 67
Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 67
Article UC-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 72
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 72
Article UC-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 72
**2.4 Stationnement** ..... 72
**Article UC-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement** ..... 72
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 73

Article UC-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 73
Article UC-14 : Desserte par les réseaux ..... 73
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ..... 74
ZONE UE ..... 75
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 75
Article UE-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 76
Article UE-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 76
Article UE-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 77
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 77
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 77
Article UE-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 77
Article UE-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 78
Article UE-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 78
Article UE-7 : Emprise au sol des constructions ..... 79
Article UE-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 79
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 79
Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 80
Article UE-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 83
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 83
Article UE-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 83
2.4 Stationnement ..... 84
Article UE-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 84
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 85
Article UE-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 85
Article UE-14 : Desserte par les réseaux ..... 85
ZONE UEd ..... 86
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 86
Article UEd-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 87
Article UEd-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 87
Article UEd-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 88

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 89
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 89
Article UEd-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 89
Article UEd-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 89
Article UEd-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 90
Article UEd-7 : Emprise au sol des constructions ..... 90
Article UEd-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 90
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 91
Article UEd-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 91
Article UEd-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 94
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 94
Article UEd-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 94
2.4 Stationnement ..... 95
Article UEd-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 95
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 96
Article UEd-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 96
Article UEd-14 : Desserte par les réseaux ..... 96
ZONE UEc ..... 97
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 97
Article UEc-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 98
Article UEc-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 98
Article UEc-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 99
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 99
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 99
Article UEc-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 99
Article UEc-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 100
Article UEc-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 100
Article UEc-7 : Emprise au sol des constructions ..... 101
Article UEc-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 101
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 101

Article UEc-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords..... 101
Article UEc-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale..... 104
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 104
Article UEc-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions.. 104
2.4 Stationnement..... 105
Article UEc-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 105
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 106
Article UEc-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 106
Article UEc-14 : Desserte par les réseaux..... 107
ZONE UEm ..... 108
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE..... 108
Article UEm-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites..... 109
Article UEm-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions..... 109
Article UEm-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 109
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 110
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 110
Article UEm-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 110
Article UEm-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 110
Article UEm-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 111
Article UEm-7 : Emprise au sol des constructions..... 111
Article UEm-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 111
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 112
Article UEm-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 112
Article UEm-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale..... 114
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 114
Article UEm-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions 114
2.4 Stationnement..... 115
Article UEm-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement..... 115
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 116
Article UEm-13 : Desserte par les voies publiques ou privées..... 116

Article UEm-14 : Desserte par les réseaux ..... 116
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES ..... 117
ZONES U SPECIFIQUES ..... 118
ZONE UJ ..... 119
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 119
Article UJ-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 120
Article UJ-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 120
Article UJ-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 120
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 120
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 120
Article UJ-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 120
Article UJ-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 120
Article UJ-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 121
Article UJ-7 : Emprise au sol des constructions ..... 121
Article UJ-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 121
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 121
Article UJ-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 121
Article UJ-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 122
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 122
Article UJ-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 122
2.4 Stationnement ..... 122
Article UJ-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 122
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 123
Article UJ-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 123
Article UJ-14 : Desserte par les réseaux ..... 123
Zone US ..... 123
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 123
Article US-1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 124
Article US-2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 124
Article US-3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 124

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 125
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions ..... 125
Article US-4 : Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 125
Article US-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives ..... 125
Article US-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 126
Article US-7 : Emprise au sol des constructions ..... 126
Article US-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 126
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 127
Article US-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ..... 127
Article US-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 128
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 128
Article US-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 128
2.4 Stationnement ..... 129
Article US-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 129
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 129
Article US-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 129
Article US-14 : Desserte par les réseaux ..... 129
Zone UL ..... 130
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 130
Article UL-1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 131
Article UL-2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 131
Article UL-3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 131
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 131
2.1 - Volumétrie et implantation des constructions ..... 131
Article UL-4 : Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 131
Article UL-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives ..... 132
Article UL-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 132
Article UL-7 : Emprise au sol des constructions ..... 133
Article UL-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 133
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 133

Article UL-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ..... 134
Article UL-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 135
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 136
Article UL-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 136
2.4 Stationnement ..... 136
Article UL-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 136
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 136
Article UL-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 136
Article UL-14 : Desserte par les réseaux ..... 137
TITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER MIXTES ..... 138
ZONE AU1 ..... 140
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 140
Article AU1-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 141
Article AU1-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 141
Article AU1-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 141
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 141
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 141
Article AU1-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 142
Article AU1-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 142
Article AU1-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 143
Article AU1-7 : Emprise au sol des constructions ..... 143
Article AU1-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 143
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 144
Article AU1-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 144
Article AU1-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 147
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 148
Article AU1-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions. 148
2.4 Stationnement ..... 148
Article AU1-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 148
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 149

Article AU1-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 149
Article AU1-14 : Desserte par les réseaux ..... 149
ZONE AU2 ..... 151
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 151
Article AU2-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 151
Article AU2-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 151
Article AU2-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 151
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 152
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 152
Article AU2-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 152
Article AU2-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 152
Article AU2-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 152
Article AU2-7 : Emprise au sol des constructions ..... 152
Article AU2-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 152
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 152
Article AU2-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 152
Article AU2-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 153
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 153
Article AU2-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 153
2.4 Stationnement ..... 153
Article AU2-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 153
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 154
Article AU2-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 154
Article AU2-14 : Desserte par les réseaux ..... 154
7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE ..... 155
ZONE AU1Ec ..... 156
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 156
Article AU1Ec-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 157
Article AU1Ec-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 157
Article AU1Ec-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 158

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 158
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 158
Article AU1Ec-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 158
Article AU1Ec-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 159
Article AU1Ec-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 159
Article AU1Ec-7 : Emprise au sol des constructions ..... 160
Article AU1Ec-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 160
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 161
Article AU1Ec-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 161
Article AU1Ec-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 163
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 164
Article AU1Ec-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 164
2.4 Stationnement ..... 165
Article AU1Ec-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 165
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 166
Article AU1Ec-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 166
Article AU1Ec-14 : Desserte par les réseaux ..... 166
TITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 167
ZONE A ..... 168
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 168
Article A-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 169
Article A-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 169
Article A-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 170
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 170
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 170
Article A-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 170
Article A-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 171
Article A-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 172
Article A-7 : Emprise au sol des constructions ..... 172

Article A-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 172
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 173
Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 173
Article A-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 176
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 176
Article A-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 176
2.4 Stationnement ..... 177
Article A-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 177
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 177
Article A-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 177
Article A-14 : Desserte par les réseaux ..... 177
TITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 178
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 181
Article N-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 181
Article N-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 182
Article N-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 183
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 183
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 183
Article N-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 183
Article N-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 183
Article N-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 184
Article N-7 : Emprise au sol des constructions ..... 184
Article N-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 184
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 186
Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 186
Article N-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 189
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 189
Article N-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 189
2.4 Stationnement ..... 189
Article N-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 189

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 189
Article N-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 190
Article N-14 : Desserte par les réseaux ..... 190
ZONE NL ..... 191
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 191
Article NL-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 192
Article NL-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 192
Article NL-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 192
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 193
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 193
Article NL-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 193
Article NL-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 193
Article NL-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 194
Article NL-7 : Emprise au sol des constructions ..... 194
Article NL-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 194
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 195
Article NL-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 195
Article NL-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 198
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 198
Article NL-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 198
2.4 Stationnement ..... 198
Article NL-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 198
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 198
Article NL-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 199
Article NL-14 : Desserte par les réseaux ..... 199
Zone NS ..... 200
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 200
Article NS-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 201
Article NS-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 201
Article NS-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 201

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 202
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 202
Article NS-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 202
Article NS-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 202
Article NS-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 203
Article NS-7 : Emprise au sol des constructions ..... 203
Article NS-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 203
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 204
Article NS-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 204
Article NS-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 206
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 207
Article NS-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ..... 207
2.4 Stationnement ..... 207
Article NS-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 207
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 207
Article NS-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 207
Article NS-14 : Desserte par les réseaux ..... 208
Zone NT ..... 209
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 209
Article NT-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 210
Article NT-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 210
Article NT-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 210
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 211
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 211
Article NT-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 211
Article NT-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 211
Article NT-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 212
Article NT-7 : Emprise au sol des constructions ..... 212
Article NT-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 212
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 213

Article NT-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 213
Article NT-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 216
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 216
Article NT-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 216
2.4 Stationnement ..... 216
Article NT-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 216
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 217
Article NT-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 217
Article NT-14 : Desserte par les réseaux ..... 217
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..... 218
Article NC-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites ..... 219
Article NC-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions ..... 219
Article NC-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ..... 220
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 220
2.1 Volumétrie et implantation des constructions ..... 220
Article NC-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ..... 220
Article NC-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives ..... 220
Article NC-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 221
Article NC-7 : Emprise au sol des constructions ..... 221
Article NC-8 : Hauteur maximale des constructions ..... 221
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 222
Article NC-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 222
Article NC-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale ..... 224
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ..... 224
Article NC-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions ... 224
2.4 Stationnement ..... 225
Article NC-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement ..... 225
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 225
Article NC-13 : Desserte par les voies publiques ou privées ..... 225
Article NC-14 : Desserte par les réseaux ..... 225

TITRE 10. ANNEXES DU REGLEMENT ..... 226
10.1 Lexique ..... 227
10.2 Aide à la lecture du règlement : schémas ..... 236
10.3 Guide des Essences Locales ..... 238

# TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42 et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

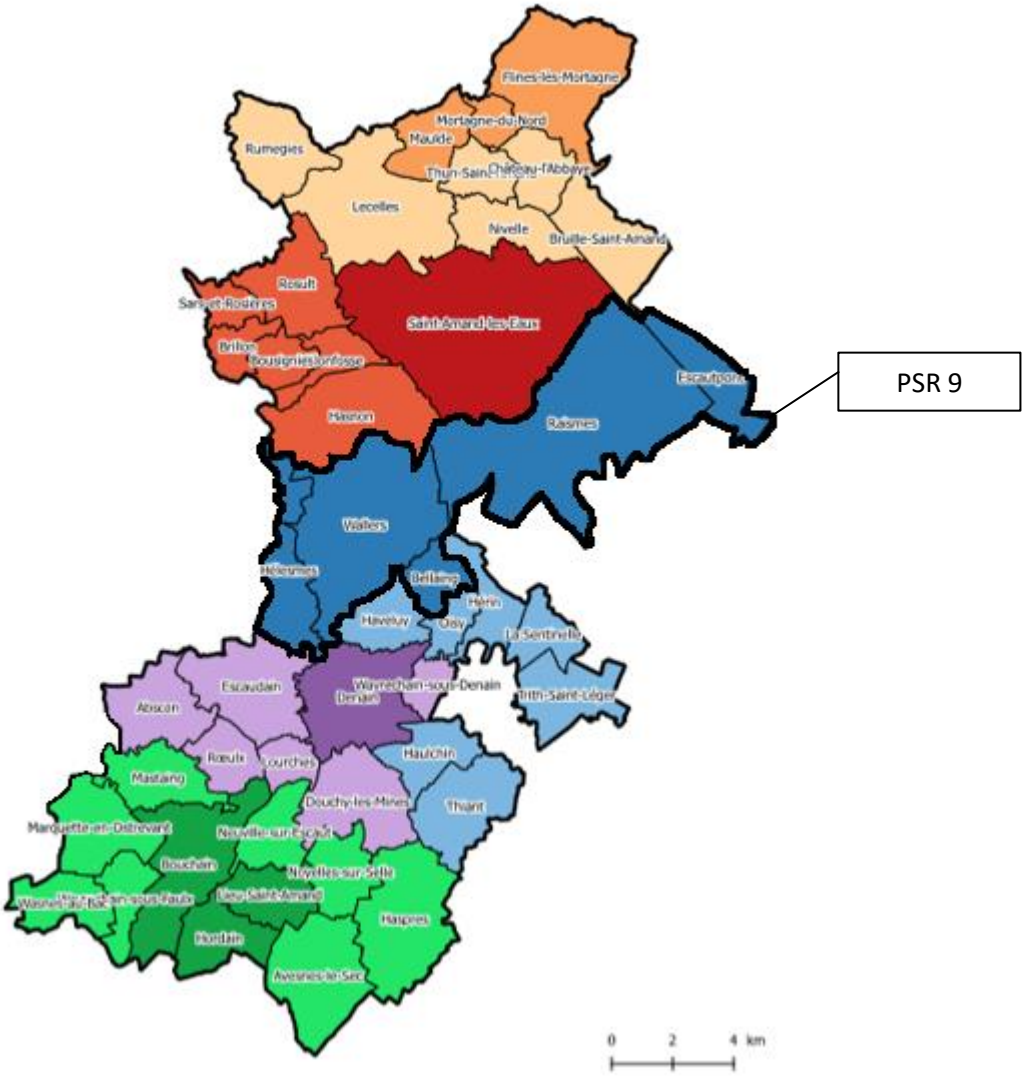
Le règlement et ses documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions règlementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols.

Le règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation, de documents graphiques et notamment de plans de zonage ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

## 1.2 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique aux communes de **Bellaing, Escautpont, Hélesmes, Raismes et Wallers-Arenberg** qui constituent le Plan de Secteur Règlementaire n°9 de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.



## 1.3 Portée règlementaire à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Le PLUi se substitue aux dispositions du règlement national d'urbanisme à l'exception des dispositions des articles suivants du Code de l'urbanisme, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du présent règlement :

- R.111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-26 relatif au respect des préoccupations environnementales ;
- R.111-27 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et des perspectives monumentales.

Prévalent sur les dispositions du PLUi :

- Les dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grande circulation ;
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui figurent dans la pièce n° 5 « Annexes » du PLUi. Le territoire du PSR n°9 est concerné par les servitudes suivantes :
    - AS1 : Périmètre de protection des eaux potables et minérales
    - Int1 : Servitude instituée au voisinage des cimetières
    - T1 : Servitude relative aux voies ferrées
    - T5 : Servitude aéronautique de dégagement
    - T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement
    - I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz
    - I4 : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
    - I5 : Construction et exploitation de canalisations de transports de produits chimiques
    - I1Bis : Construction et exploitation de pipe-line
    - A4 : Servitude de passage dans le lite ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux
    - A5 : Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
    - AC1 : Servitude de protection de Monument Historique Classé et Inscrit
    - AC2 : Périmètre de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits
    - EL07 : Servitude attachée à l'alignement des voies nationales, départementales et communales
    - EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
    - PT1 : Protection des centres de réceptions contre les perturbations électromagnétiques
    - PT2 : Protection des centres d'émissions et de réception contre les obstacles
- Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- Les servitudes légales de droit privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Se conjuguent avec les dispositions du PLUi :

- Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLUi ;
- Les règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols, le règlement sanitaire départemental, le règlement de voirie, etc.

## 1.4 Division du territoire en zone

Le territoire du PSR n°9 est divisé en 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Chaque zone est désignée par un indice :

- **Les zones urbaines** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice commençant par la lettre **« U »**. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
  On distingue les zones urbaines mixtes qui sont l'objet du Titre 3, des zones urbaines dédiées exclusivement aux activités économiques qui sont l'objet du Titre 4, et des zones urbaines dédiées à certaines activités qui sont l'objet du Titre 5.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice **« AU »**. Il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  On distingue les zones à urbaniser mixtes qui sont l'objet du Titre 6, des zones à urbaniser dédiées exclusivement aux activités économiques qui sont l'objet du Titre 7.

- **Les zones agricoles** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice **« A ».** Elles ont pour vocation d'accueillir les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elles font l'objet du Titre 8.

- **Les zones naturelles** sont repérées au document graphique n° 4.B.1 « Plan de zonage » par un indice **« N ».** Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elles font l'objet du Titre 9 du règlement.

**Ces différentes zones peuvent être divisées en sous-secteurs en fonction de la spécificité du territoire.**

## 1.5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## 1.6 Modalités d'application du règlement

### 1.6.1 Dérogations

Les seules dérogations autorisées sont celles expressément prévues par la loi. Conformément aux articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut notamment, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraintes à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraintes à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

### 1.6.2 Documents associés

Outre le règlement des zones (pièce n° 4.A) sont opposables aux porteurs de projet, les documents suivants :

**Le plan de zonage - pièce n° 4.B.1**
Il comprend :

- Les limites de zones ;
- Les emprises des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ;
- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global ;
- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Les linéaires commerciaux.

**Le Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (PPPAUP) - pièce n°4.C.1, ainsi que le « Cahier du Patrimoine protégé » pièce n° 4.C.2 annexées au règlement**
Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à

requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration».
Le « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager » localise les éléments à protéger avec un numéro de référence permettant de se reporter à la fiche descriptive de l'élément à protéger. Ces fiches, établies par commune, précisent pour chaque patrimoine identifié : le type de patrimoine bâti concerné par la protection (église, ferme, château, chapelle, pigeonnier, vestige, etc.), son adresse et les éléments qui sont effectivement à protéger (l'ensemble du bâtiment ou un élément précis de son architecture).

**Le cahier des emplacements réservés - pièce n° 4.B.2**
Le cahier des emplacements réservés détaille les emplacements réservés figurant au plan de zonage précisant le bénéficiaire, l'objet et la superficie concernée.

**Le dossier « Annexes » - pièce n° 5**
Ce dossier comprend notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat ainsi que les éléments énumérés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - pièce n° 3**
Dans le cas où l'assiette du projet est située dans un secteur où une OAP est définie, il doit être compatible avec les orientations des OAP.

Le PLUi de la CAPH comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites généralistes et Orientations d'Aménagement et de Programmation de sites de projet.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites généralistes (OAP-G) pièce n° 3.A concernent tout projet envisagé sur le territoire de la Porte du Hainaut. Elaborées à l'échelle de la CAPH, il s'agit de décliner de manière plus opérationnelle un certain nombre d'objectifs et d'orientations du PADD :
  - L'OAP-G « développement urbain de demain : entre renouvellement et extension ».
  - L'OAP-G « Sites économiques stratégiques ».
  - L'OAP-G « Paysages et Patrimoines ».

- Des OAP de site de projet (OAP-P) pièce n° 3.B. Ces OAP concernent des sites à enjeux dont toutes les « zones à urbaniser » ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit d'encadrer les futures opérations sur ces sites stratégiques pour favoriser un aménagement qualitatif du territoire.

## 1.7 Structuration du règlement

Le présent règlement - pièce n° 4.A - comporte un premier chapitre intitulé « Titre 2 - Les dispositions applicables à toutes les zones ». Il décline ensuite des règlements par zone qui viennent s'ajouter à celles-ci en précisant les règles spécifiques à chaque zone.

Chaque règlement de zone est structuré selon les grandes sections et articles suivants en référence au contenu du règlement précisé aux articles R.151-37 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE
Article 1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Article 2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions
Article 3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*2.1 - Volumétrie et implantation des constructions*
Article 4 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 5 : implantation par rapport aux limites séparatives
Article 6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 7 : emprise au sol des constructions
Article 8 : hauteur maximale des constructions

*2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*
Article 9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 10 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

*2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
Article 11 : obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

*2.4 Stationnement*
Article 12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX
Article 13 : desserte par les voies publiques ou privées
Article 14 : desserte par les réseaux

Le titre 10 du règlement comprend des informations relatives l'application de ce règlement, à savoir :

- Un lexique ;
- Une aide à la lecture du règlement ;
- Un guide des essences locales recommandées.

# TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## RAPPEL PREALABLE

- Certains secteurs du territoire sont concernés par **des risques d'inondation par débordement**. Tout pétitionnaire devra vérifier si son projet est concerné par les périmètres des aléas affichés sur l'Atlas des Zones Inondables affichés sur le plan des risques (pièce N° 4-D).

- Certains secteurs sont identifiés comme étant des **zones d'inondations constatées** qui sont matérialisés sur le plan sur le plan des risques (pièce N° 4-D).

- Certains secteurs sont concernés par **des aléas miniers (présence de puits de mine, susceptibilité d'effondrements localisés, d'émanation de gaz de mine, combustion de terrils, …).** Tout pétitionnaire pourra vérifier si son projet est concerné par les périmètres de ces aléas sur le plan des risques (pièce N°4-D). Dans ces secteurs, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc…. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance.

- Certains secteurs sont concernés par **des risques d'effondrement de cavités souterraines**. Tout pétitionnaire pourra vérifier si son projet est concerné par ces aléas sur le plan des risques (pièce N°4-D). Dans ces secteurs, les constructions, installations, etc. ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

- L'ensemble du territoire de la CAPH est concerné **par le risque sismique.** Il est situé en zone de sismicité modérée. Tout pétitionnaire devra se reporter à la réglementation parasismique : Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

- L'ensemble du territoire de la CAPH est concerné par **le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. Pour des informations précises sur la nature de ce risque, consulter : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/
  Tout pétitionnaire devra se reporter à la réglementation : Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- L'ensemble du territoire de la CAPH est concerné par le **risque de remontée de nappe phréatique**. Tout pétitionnaire devra se reporter au site : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe

- Certaines zones sont concernées par la **présence de captage d'eau potable** pour lesquels des périmètres de protection immédiat, rapprochée et éloignée sont identifiés. Tout pétitionnaire prendra connaissance des Déclarations d'Utilité Publique annexées au PLUi concernant ces captages lesquelles fixent des dispositions prévalent à celui du règlement du PLUi dès lors qu'elles sont plus contraignantes.

- Dans **les périmètres d'aléas miniers et de cavités souterraines** répertoriés dans les annexes du PLUi (Cf. cartographies dans les annexes du PLUi), les constructions et installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la prise en compte de l'instabilité du sous-sol, par exemple au moyen de sondages et par la mise en œuvre de dispositions constructives. Dans ce cas l'infiltration à la parcelle est interdite.

- **A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques** (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et le permis de démolir y est obligatoire. L'article L.621-32 du Code du patrimoine s'applique.
    - Pour ce PSR, les communes de Raismes et Wallers-Arenberg sont concernées par des périmètres de protection des Monuments Historiques.

- **Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au plan patrimoine architectural urbain et paysager** ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation. Ils sont soumis à un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à leur destruction.

- **Déclaration préalable de travaux :** Conformément aux articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement a identifié et localisé les éléments de paysage et délimité les sites et secteurs à protéger en raison de leur caractère écologique, tels que figurés au document « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager » suivant légende, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

- **Permis de démolir :** Conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. Le permis de démolir est exigible dans tous les cas, lorsque les travaux envisagés se situent :
    - Sur un site situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
    - Dans les abords des monuments historiques, ou inscrit au titre des monuments historiques,
    - Dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
    - Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement, ou identifié comme devant être protégé en étant situé à l'intérieur d'un périmètre délimité par le PLUi.

- **L'installation de clôtures est soumise à déclaration préalable par la CAPH ayant pris une délibération en ce sens**.

- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des **éléments du patrimoine archéologique** ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde. Les arrêtés ainsi que les zones de présomption de prescriptions archéologiques figurent en annexe du document PLUi.

- **Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance** pour leur implantation par rapport aux habitation ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies **par les Règlements Sanitaires Départementaux** (RSD) ou **par la règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE). Le principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles et prévoit des cas d'exception.

- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1 (A23), ainsi que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 2 (D169A) et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 3 (D13, D169, D375N, D40, D50, D70, et D935A) telle qu'indiquées dans les annexes du PLUi, **les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustiques** conformément à l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, aux articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, aux décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

- **Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier codifiée aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites**, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A23), des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (D169, D375, D935A et D50). L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Un cahier de recommandations architecturales et paysagères**, spécifique au quartier Sabatier de la commune de Raismes est annexé au présent règlement.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les dispositions règlementaires de la section 1 sont exclusivement régies par les règlements de chaque zone.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

**Marges de recul - Loi Barnier :**

Hors agglomération, les marges de recul respecteront la "loi Barnier" du 2 février 1995 (articles L. 111-6 du Code de l'Urbanisme) :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
- 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération.

Ces dispositions sont reprises au sein de l'annexe n°5-D-4.
Les exceptions prévues à l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Les communes suivantes sont concernées par des plans d'alignement :
- Bellaing au niveau de la RD213/2 ;
- Escautpont au niveau de la RD935A ;
- Hélesmes au niveau des RD13 et RD955.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions règlementaires du 2.2 sont exclusivement régies par les règlements de chaque zone.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article 11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

**Les espaces boisés classés (EBC)**
Les EBC à conserver, à protéger ou à créer figurant au PPPAUP sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme qui soumet toute coupe et abattage d'arbres à déclaration.

**Les espaces verts protégés**
Les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au PPPAUP et doivent être conservés.

**Les arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**
Les arbres remarquables et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au PPPAUP et doivent être conservés. L'abattage de tout arbre intéressant n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets. Tout arbre intéressant abattu doit être remplacé par un sujet de la même espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**Les haies à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**
Les haies à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurent au PPPAUP et doivent être conservées. La destruction des haies n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire. Les haies détruites doivent être remplacées in situ par un sujet à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.

## 2.4 Stationnement

### Article 12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement

**1/ Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et des emprises publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules. Elles doivent respecter la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**La réalisation d'un nombre minimum de places peut être exigée.** Ces normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables. **Les normes sont précisées dans le règlement de chaque zone.**

Il est exigé la réalisation de places de stationnement équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, à hauteur de 1 pour 20 places.

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

La norme exigée pour les constructions à destination de logement est ramenée à 0,5 place par logement pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare, d'un arrêt de tram ou de de transport collectif en site propre et quand la qualité de desserte le permet.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme lorsque la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est imposée par le règlement, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas être comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liées à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain sauf si le terrain présente déjà un nombre suffisant de places existantes matérialisées.

Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ne permette pas de réaliser les places de stationnement exigibles, le pétitionnaire doit apporter la preuve de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, dans un rayon de 300 mètres.

**2/ Stationnement des vélos**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toutes constructions ou installations nouvelles des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération.
La surface de référence est d'1,5 m² par place de stationnement vélo.

Dans les espaces réservés au stationnement de vélos intégrant au moins 10 places, un minimum de 20 % des emplacement seront équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés avec au minimum une prise de courant par local.

**Le nombre de places exigibles est précisé dans le règlement de chaque zone.**

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

**I. Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile, cycliste et piétonne, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. 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.

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

La largeur minimale des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres.
Les caractéristiques des accès doivent toujours être assujettis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de plus de 3 garages individuels ou les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 5 véhicules doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès à double sens ou deux accès en sens unique sur la voie.

**II. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation publique à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Toute nouvelle voirie à créer doit prendre en compte les modes doux de déplacements. Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les principes de continuité et de sécurité des cheminements. La réalisation d'opérations de voiries ne devra pas introduire de coupure dans la circulation cyclable, mais prévoir les aménagements nécessaires à son développement.

Les parties de voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre le demi-tour des véhicules notamment de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

**III. Les infrastructures à protéger**

Les cheminements des infrastructures pédestres et cyclistes identifiés au PPPAUP au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus ou créés.

Les cavaliers identifiés au PPPAUP au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont préservés à l'identique. Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement en voie douce. Toutefois, l'aménagement devra intégrer la préservation ponctuelle d'éléments témoins de la vocation d'origine des cavaliers.

## Article 14 : Desserte par les réseaux

**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la règlementation en vigueur.

**II. Alimentation en eau industrielle**

Toute construction ou installation à usage d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes conformément à la règlementation en vigueur.

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et après avoir reçu l'agrément des services compétents.

**III. Assainissement**

**1) Eaux usées**

Lorsque l'unité foncière est desservie par un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où le système est conforme à la règlementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
Ce dispositif doit être conçu de façon d'une part à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dès sa mise en service, d'autre part à être mis hors circuit dès le raccordement au réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines ne peuvent pas être rejetées dans le réseau unitaire ou eaux usées. Ce rejet se fera uniquement dans le réseau des eaux pluviales ou dans le milieu naturel mais dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec les prescriptions du service gestionnaire.

**2) Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives règlementaires en vigueur et aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers des déversoirs naturels dans les conditions prévues par la règlementation et la législation en vigueur.

**3) Eaux résiduaires agricoles**

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

**4) Eaux pluviales**

Toute construction doit obligatoirement collecter et évacuer ses eaux pluviales en infiltration sur l'unité foncière sauf en cas de risque de pollution avéré des milieux ou dans les périmètres d'aléas miniers et de cavités souterraines. Toutes les techniques de collecte, réutilisation des eaux pluviales, d'infiltration ou de ralentissement des écoulements doivent être envisagées pour collecter et traiter les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, notamment les techniques alternatives (puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, etc.), sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur l'unité foncière, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la règlementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Le débit de fuite dépendra de la capacité disponible de l'exutoire et ne sera jamais supérieur à 2 l/s/ha aménagé.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des

dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation conformément aux exigences de la règlementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs. Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de réduire l'écoulement des eaux dans les fossés pluviaux sont interdits.

Dans tous les cas, l'aménageur doit prendre toutes les dispositions pour garantir une qualité des eaux compatibles avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel aquatique, des dispositifs spécifiques de prétraitement ou de traitement, tels que la filtration et/ou décantation et/ou tout autre traitement permettant de ne pas dégrader la qualité du milieu récepteur et de lutter efficacement contre les pollutions sont appliqués.

## IV. Réseaux de distribution d'énergie électrique, téléphoniques et de communications numériques

Les **raccordements** privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain, pour les nouvelles constructions.

Pour les secteurs faisant l'objet d'OAP-P et à l'occasion de la création de nouvelles voies, les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

En prévision de l'arrivée de la fibre optique, des fourreaux dédiés devront être installés lors de tous travaux, installations et aménagements de voirie.

## V. Dispositions particulières pour la gestion du stockage des déchets

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.
Des espaces de présentation des déchets en vue de leur ramassage doivent également être intégrés dans l'unité foncière du projet.

Les constructions ou groupes de constructions bénéficiant de dispositifs alternatifs de stockage et de ramassage des déchets (points d'apport volontaire, etc.) ne sont pas soumis aux dispositifs du présent article, excepté pour le stockage des objets encombrants.

# TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

# ZONES U MIXTES

**Caractéristiques des zones urbaines mixtes**

Les zones urbaines mixtes se caractérisent par leur multifonctionnalité ; elles accueillent à la fois de l'habitat, du commerce et des services, des activités tertiaires, artisanales, voire d'industrie légère, ainsi que des équipements de services publics et d'intérêt général.

On distingue 3 zones urbaines :

- La **Zone UA** qui correspond au cœur des villes, bourgs et villages où l'enjeu est de conforter la multifonctionnalité. Son tissu urbain est marqué par une densité plus importante, offrant le plus souvent un bâti continu aligné sur les voies.

- La **Zone UB** qui correspond aux zones urbaines périphériques des communes se caractérisant d'une part par une vocation à dominante d'habitat, d'autre part par son tissu urbain moins dense et des formes urbaines plus diversifiées.

En termes urbanistiques, l'enjeu dans les zones UA et UB est de conforter leurs tissus bâtis en y favorisant sa mutation dans le respect de leurs formes urbaines et architecturales.

- La **Zone UC** regroupe les cités minières et industrielles, les cités jardins ainsi que certaines cités pavillonnaires ayant une valeur patrimoniale en tant que témoignage du développement historique des communes et de la Porte du Hainaut. Certaines de ces cités, notamment celles inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO sont protégées. D'autres, sont à préserver en termes d'ensemble urbain, mais peuvent admettre une évolution des constructions existantes.

  Si les activités de commerces, de services et les équipements peuvent y être admis, la vocation dominante de la zone UC est largement l'habitat.

# ZONE UA

**Caractère de la zone :**

La zone UA comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UAa** qui recouvre les cœurs de bourgs des communes de Escautpont et Raismes ;
- **Le sous-secteur UAb** qui recouvre les cœurs de bourgs des communes de Bellaing, Hélesmes et Wallers-Arenberg.

Dans la zone UA, des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat ont été définis sur certains secteurs. Ils figurent au document graphique pièce n° 4.B.1 « Plan de zonage », suivant légende.

Le sous-secteur UAa définit, sur la commune de Raismes, un site stratégique de renouvellement urbain. Un périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est délimité sur ce secteur au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'intérieur de ce périmètre, dans l'attente de la définition du projet, des règles spécifiques sont édictées.

Les Communes d'Escautpont et Raismes sont concernées par les prescriptions du SCoT relatives aux espaces compris dans les Disques de Valorisation des Axes de Transports en commun (DIVAT) identifiés au document graphique n°4.B.1. « Plan de zonage », il est exigé, pour tous les projets de construction (habitat, équipements, commerces, mixtes etc.) ainsi que pour les projets de lotissements, un ratio minimum de construction égal à 0,3 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière. Les travaux d'amélioration du bâti existant de type extension ou annexes (abris de jardin, dépendances, serres etc.) ne sont pas concernés. En plus, pour les projets portant sur la création de logements, une densité minimale de 26 logements à l'hectare est exigée

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCoT.

La zone UA comprend des éléments ou ensembles bâtis ainsi que des éléments et espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, auxquelles s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui sont décrits dans le Cahier du Patrimoine protégé, annexé au règlement (pièce n°4.C.2). Ces éléments, figurent au document graphique n°4.C.1 « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage ».

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| Destinations et sous-destinations | ZONE UA<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[1] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | **X** |
| Logement | X |
| Hébergement | X |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | **X** |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X sous conditions |
| Cinéma | X |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | **X** |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Equipements sportifs | X |
| Lieux de culte | X |
| Autres équipements recevant du public | X |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | X sous conditions |

### Article UA-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;

[1] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;
- Les constructions de garages groupés non liées à une opération groupée d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de revalorisation et recyclage de ces produits ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Toute construction ou installations dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », autres que celles admises ci-après à l'article UA-2 ;
- Dans le périmètre assujetti à un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, tel que figuré au document graphique pièce n°4.B.1 « Plan de zonage », toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article UA-2 sont interdites.

## Article UA-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis sous conditions** :

- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme à condition d'être un complément aux activités touristiques existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, alors même que ces constructions ne respectent pas les articles UA-6, UA-7, UA-8 et UA-10 sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard ;
- Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », les travaux et installations d'infrastructure de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de constructions ;
- A l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global instauré au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, tel que figuré au document graphique pièce n°4.B.1 « Plan de zonage », les travaux de confortement constructions existantes ainsi que l'extension des constructions principales existantes sous réserve que cette extension n'excède pas 20 m² de surface plancher ou d'emprise au sol ;
- Sur les linéaires ou secteurs de protection du commerce et de l'artisanat repérés au document graphique n°4.B.1 « Plan de zonage », au moins 50 % du rez-de-chaussée des nouvelles

constructions, situées en façade à rue devra comporter des locaux destinés au commerce, service ou à l'artisanat ;

- Sur les linéaires ou secteurs de protection du commerce et de l'artisanat repérés au document graphique n°4.B.1 « Plan de zonage », pour les constructions existantes, le changement de destination des surfaces existantes affectées au commerce, service ou à l'artisanat à l'approbation du PLUi est admis s'il répond à la règle fixée pour les constructions nouvelles ci-dessus ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

**Article UA-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

**Article UA-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques**

***Dispositions générales***

Tout ou partie de la façade principale de la construction principale doit être implantée à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement de la voie est imposée pour la façade principale de la construction ; pour l'autre façade ou pignon en front à rue, l'implantation en recul de 3 mètres minimum est admise.

Lorsque la construction n'est qu'en partie implantée à l'alignement, une continuité visuelle de l'alignement devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées au « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » à l'article UA-9.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UA-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension, la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article UA-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## Article UA-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives les bâtiments respecteront la marge de recul suivante : sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul (L) est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L=H /2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit du bâtiment.

Dans le cas d'extension de construction ne respectant pas les règles précitées, celle-ci est autorisée dans le prolongement ou à l'arrière des constructions existantes.

***Dispositions particulières***

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, la construction sur une ou deux limites séparatives peut être admise :

- Soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction implantée sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà édifié à la limite séparative ;
- Soit lorsque des constructions sensiblement équivalentes sont édifiées simultanément ;
- Soit lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,20 mètres avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

L'implantation des constructions légères (de type abris de jardins, abris à bûches) à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « PPPAUP ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article UA-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur égale ou inférieure à 3 mètres.

## Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est fixé de règles.

## Article UA-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

### 2. Hauteur maximale des constructions

***Construction à destination d'habitat***

**Dans le sous-secteur UAa,** la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit.
Pour les constructions à usage d'habitat collectif, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage et à 12 mètres à l'égout du toit.

**Dans le sous-secteur UAb**, la hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

***Construction à destination autres que d'Habitat***

Dans les sous-secteurs UAa et UAb, la hauteur est fixée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.
En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

Toutefois, en cas de rénovation d'une façade fortement dégradée, de brique poreuse et d'impossibilité technique dûment justifiée de conserver la brique apparente initiale, la brique pourra être recouverte d'un badigeon d'une teinte allant du marron foncé au rouge-orangé faisant référence aux couleurs du Nord.
D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

En cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur des constructions existantes, il peut être autorisé par l'autorité compétente, la modification de la façade conformément à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme et aux dérogations prévues dans le règlement du PLUi. Cette dérogation ne concernant pas les édifices protégés au titre des Monuments Historiques, du Patrimoine Mondial de l'UNESCO et des édifices recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, présents au sein du CPPAUP, Cahier de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

***Dispositions relatives aux toitures***

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale.
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

**II. Clôtures**

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (forme, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

**En front à rue**, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

- Soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Le muret sera traité en harmonie avec la construction principale.

**En limites séparatives**,
Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement. Par souci de transparence écologique et hydraulique, il est préférable d'éviter l'installation de soubassements. Dans le cas contraire, ceux-ci auront une hauteur maximale de 0,25m ;
- Soit par un autre dispositif qui ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à la libre-circulation de la microfaune.

Il est précisé que, dans les secteurs identifiés comme inondables, les clôtures en limites séparatives devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales et dispositifs à clairevoie sont à privilégier.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.
***Dispositions particulières*** **:**

Les murs pleins sont autorisés pour :

- La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.
- Les murs d'intimité qui présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les clôtures en limites séparatives, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails et portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

***Dispositions relatives aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

### Article UA-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

**Sur tout le territoire de la commune de Raismes :**

- **Les constructions neuves à destination d'habitat** devront répondre aux niveaux de performances de la RT 2012 en vigueur, - 20 % (Bbiomax et Cepmax amélioré de 20 %).
- **Les rénovations de logements** devront répondre :
  - au niveau de performance du label « BBC Réno » en vigueur pour les rénovations lourdes ;
  - à la RT « Globale » en vigueur pour les rénovations lourdes de bâtiments > à 1000 $m^2$ de SHON, (elle concerne essentiellement les immeubles) ;
  - à la RT « Existant par élément » en vigueur pour les rénovations partielles (arrêté du 1er janvier 2018), (elle concerne essentiellement les maisons).

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UA-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Lors de la création d'aire de stationnement, il est imposé de planter un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière et doivent être plantées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

## 2.4 Stationnement

### Article UA-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

***Constructions à destination d'habitation***

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

***Autres constructions***

Il n'est pas fixé de normes.

**Normes de stationnement pour les vélos**

***Constructions à destination d'habitation***

Pour toute opération créant deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à accueillir au minimum un vélo par logement.

***Constructions à destination de bureaux***

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum de 0,5 % de la surface plancher totale de l'opération.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UA-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article UA-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# ZONE UB

La **Zone UB** est découpée en deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Uba** qui recouvre les zones urbaines périphériques des communes de Escautpont et Raismes.
- **Le sous-secteur Ubb** qui recouvre les zones urbaines périphériques des communes de Bellaing, Hélesmes et Wallers-Arenberg.

Elle est à dominante d'habitat et peut comporter pour des besoins de proximité des activités de services, commerciales, artisanales, des équipements publics compatibles avec l'habitat. Son tissu urbain se caractérise par une densité moyenne avec une implantation diversifiée des constructions.

Le secteur UB définit un site stratégique de renouvellement urbain. Un périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est délimité sur ce secteur au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. A l'intérieur de ce périmètre, dans l'attente de la définition du projet, des règles spécifiques sont édictées.

Au sein des Disques de Valorisation des Axes de Transports en commun (DIVAT) identifiés au plan de zonage, il est exigé :

- Pour tous les projets de construction, un ratio minimum de 0,3 m² de surface de plancher créé par m² de superficie de l'unité foncière sur les communes d'Escautpont et Raismes ainsi qu'une densité minimale de 26 logements à l'hectare pour les projets d'habitat.

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCoT.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE UB**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[2] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | **X** |
| Logement | X |
| Hébergement | X |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | **X** |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X sous conditions |
| Cinéma | X |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | **X** |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Equipements sportifs | X |
| Lieux de culte | X |
| Autres équipements recevant du public | X |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | X sous conditions |

### Article UB-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits** :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;
- Les opérations isolées de garage groupés non liées à des opérations d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ;

[2] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

Sur les voies et places publiques repérées au plan de zonage en tant que « linéaire de voie en faveur du commerce », le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit.

### Article UB-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis sous conditions** :

- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme à condition d'être un complément aux activités touristiques existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

### Article UB-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article UB-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Tout ou partie de la façade principale de la construction principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul compris entre 5 et 10 mètres maximum ;
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Lorsque la construction n'est qu'en partie implantée à l'alignement, une continuité visuelle de l'alignement devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées au « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » à l'article UB-9.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UB-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article UB-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## Article UB-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et ne jamais être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Dans le cas d'extension de construction ne respectant pas les règles précitées, celle-ci est autorisée dans le prolongement ou à l'arrière des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

***Dispositions particulières***

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la construction en limites séparatives est autorisée :

- Soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction implantée sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Soit lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- Soit lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,20 mètres avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

L'implantation des constructions légères (de type abris de jardins, abris à bûches) à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « PPPAUP ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article UB-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article UB-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est fixé de règle.

## Article UB-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

***Construction à destination d'habitat***

**Dans le sous-secteur UBa**, la hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit.
Pour les constructions à usage d'habitat collectif, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage et à 12 mètres à l'égout du toit.
**Dans le sous-secteur UBb**, la hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

***Construction à destination autres que d'Habitat***

**Dans les sous-secteurs UBa et UBb**, la hauteur est fixée à 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

Toutefois, en cas de rénovation d'une façade fortement dégradée, de brique poreuse et d'impossibilité technique dûment justifiée de conserver la brique apparente initiale, la brique pourra être recouverte d'un badigeon d'une teinte allant du marron foncé au rouge-orangé faisant référence aux couleurs du Nord.
D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

En cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur des constructions existantes, il peut être autorisé par l'autorité compétente, la modification de la façade conformément à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme et aux dérogations prévues dans le règlement du PLUi. Cette dérogation ne concernant pas les édifices protégés au titre des Monuments Historiques, du Patrimoine Mondial de l'UNESCO et des édifices recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, présents au sein du CPPAUP, Cahier de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

***Dispositions relatives aux toitures***

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale.
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

La couverture des autres bâtiments sera de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

## II. Clôtures

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (forme, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

**En front à rue**, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Le muret sera traité en harmonie avec la construction principale.

**En limites séparatives**,
Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement. Par souci de transparence écologique et hydraulique, il est préférable d'éviter l'installation de soubassements. Dans le cas contraire, ceux-ci auront une hauteur maximale de 0,25m ;
- Soit par un autre dispositif qui ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à la libre-circulation de la microfaune.

Il est précisé que, dans les secteurs identifiés comme inondables, les clôtures en limites séparatives devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales et dispositifs à clairevoie sont à privilégier.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

***Dispositions particulières* :**

Les murs pleins sont autorisés pour :

- La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.
- Les murs d'intimité qui présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas

excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les clôtures en limites séparatives, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails et portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

***Dispositions relatives aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

### Article UB-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

**Sur tout le territoire de la commune de Raismes**

- **Les constructions neuves à destination d'habitat** devront répondre aux niveaux de performances de la RT 2012 en vigueur, - 20% (Bbiomax et Cepmax amélioré de 20%).
- **Les rénovations de logements** devront répondre :
  - au niveau de performance du label « BBC Réno » en vigueur pour les rénovations lourdes ;
  - à la RT « Globale » en vigueur pour les rénovations lourdes de bâtiments > à 1000m$^2$ de SHON, (elle concerne essentiellement les immeubles) ;
  - à la RT « Existant par élément » en vigueur pour les rénovations partielles (arrêté du 1$^{er}$ janvier 2018), (elle concerne essentiellement les maisons).

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UB-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Lors de la création d'aire de stationnement, il est imposé de planter un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 20 % devront être plantées.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

## 2.4 Stationnement

### Article UB-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

***Constructions à destination d'habitation***

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

***Construction à destination autres que d'Habitat***

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

**Normes de stationnement pour les vélos**

***Constructions à destination d'habitation***

Pour toute opération intégrant au moins deux logements, il sera exigé la réalisation d'au moins un stationnement vélo sécurisé par logement.

***Constructions à destination de bureaux***

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum 0,5 % de la surface plancher totale de l'opération.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UB-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article UB-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones »

.

# ZONE UC

La **Zone UC** regroupe les cités corons, cités pavillonnaires et cités jardins caractéristiques du patrimoine minier et industriel du territoire. Elles sont pour certaines inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO. La vocation de la zone est principalement à usage d'habitat mais peut accueillir des équipements, des commerces et des services.

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCoT.

La zone UC comprend :

- **Le sous-secteur UCr** correspondant à des cités qui ont vocation à évoluer voire à se renouveler tout en considérant la composition urbaine et architecturale dans laquelle elles s'inscrivent.
- **Le sous-secteur UCh** sur la commune de WALLERS qui correspond à un secteur limité où la Ville engage un projet de développement d'hébergement (ex. accueil de classes vertes) et d'équipements d'intérêt collectif (salles de réunions pour séminaire…).

Certaines zones UC inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurent au document graphique n° 4.C « PPPAUP ». Pour ces cités, la protection concerne la construction principale (hors extensions et annexes) et les abords (jardinets en front à rue et clôtures). Sont à préserver à l'identique : le traitement des façades (matériaux, modénatures, éléments de décors), la couverture en terre cuite, la forme des baies, les linteaux arcs et toutes parties supérieures des baies, les volets en bois. La protection des abords concerne les clôtures : les haies végétales sont à préserver.

Un guide à l'usage des propriétaires de maisons dans le bassin minier patrimoine mondial figure en annexe du règlement.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations et sous-destinations** | **ZONE UC**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[3] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | **X** |
| Logement | X |
| Hébergement | X |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X sous conditions |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Equipements sportifs | X |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | X |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[3] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

## Article UC-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits :**

- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces de gros ;
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les opérations isolées de garages groupés non liées à des opérations d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans les secteurs concernés par l'indice « i », sont également interdits les caves et garages en sous-sol.

## Article UC-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis dans la zone sous réserve des conditions suivantes :**

- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme à condition d'être un complément aux activités touristiques existantes ;
- Les exhaussements et affouillements de sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- L'installation d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes limitées à 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

**Dans le sous-secteur UCh, sont admis :**

- Les extensions des constructions dans le prolongement de l'existant limitées à 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve

que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

### Article UC-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article UC-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre, les nouvelles constructions devront respecter l'alignement ou le recul de l'un des bâtiments principaux voisins situé dans la zone.

Lorsque la construction n'est qu'en partie implantée à l'alignement, une continuité visuelle de l'alignement devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées au « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » à l'article UC-9.

***Dispositions particulières***

Les extensions, annexes et toutes constructions similaires tels garage, carport seront implantées avec une marge de recul supérieure ou égale à celle du bâtiment principal. En cas d'implantation de carport*, une marge de recul inférieure à celle du bâtiment principal est autorisée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui devront être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UC-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

**Dans le sous-secteur UCr**, les constructions, extensions et annexes devront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres ;

- soit en respectant le recul de l'un des bâtiments principaux voisins.

### Article UC-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation d'une construction ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra alors imposer une implantation soit sur une ou deux limites séparatives latérales en cohérence avec les constructions principales voisines situées dans la zone.
Dans le cas d'une extension ou une annexe accolée latéralement à la construction principale, un retrait sera imposé si la séquence bâtie ne présente pas un front bâti continu sur rue.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 3 mètres.

***Dispositions particulières***

L'implantation des constructions légères (de type abris de jardins, abris à bûches) à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « PPPAUP ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

### Article UC-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

### Article UC-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est fixé de règle.

### Article UC-8 : Hauteur maximale des constructions

En cas de rénovation, les hauteurs originelles de la construction seront maintenues.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la hauteur de celle-ci devra respecter la hauteur au faîtage et à l'égout des constructions voisines situées dans la zone ainsi que le nombre de niveau sans excéder un niveau soit R+1 avec un seul niveau de combles aménageables ou non.

La hauteur à l'égout des extensions et annexes ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif, services publics et CINASPIC.

**Dans le sous-secteur UCr**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

**Dans le sous-secteur UCh**, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières**

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### I. Aspect extérieur des constructions

**1) Dispositions générales**

Les constructions neuves, extensions et annexes ne doivent pas nuire, par leur situation, leur volume ou leur aspect à l'environnement urbain immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intègrent. Elles ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques des entités paysagères auxquelles elles appartiennent.

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.
Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

L'aspect des constructions neuves, extensions et annexes devra être en relation directe avec les constructions environnantes. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs UCr.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être

placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

**Dans le sous-secteur UCr**, l'aspect des constructions s'inscrira en harmonie avec les constructions environnantes.

**Dans le sous-secteur UCh**, les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

**Sont interdits :**

- L'emploi de matériau factice ou d'imitation ;
- L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert (ex : briques creuses, parpaings, …) ;
- L'utilisation de matériau précaire ;
- Le recouvrement ou la suppression des décors des façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, corniches, linteaux, …). Cette disposition ne s'applique pas en sous-secteur UCr qu'en cas de rénovation.

En cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur des constructions existantes, il peut être autorisé par l'autorité compétente, la modification de la façade conformément à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme et aux dérogations prévues dans le règlement du PLUi. Cette dérogation ne concernant pas les édifices protégés au titre des Monuments Historiques, du Patrimoine Mondial de l'UNESCO et des édifices recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, présents au sein du CPPAUP, Cahier de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

**Dans la zone UC à l'exception des sous-secteurs UCr et UCh :**

- Les revêtements extérieurs des façades seront de type brique dans la gamme des rouges ou dans des tons conformes à la teinte dominante de la cité. Ils seront identiques à celles des constructions à usage d'habitation voisines situées dans la zone en termes de type de matériau, aspect, dimensions et teinte.
- Dans le cas d'annexes et d'extensions, la nature et l'aspect des parements doivent être identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois.
- La brique ne peut être peinte. Toutefois si des peintures ou enduits ont déjà été appliqués, l'application de badigeons à chaux est possible sans masquer les éléments de décors en brique, faux colombages, volets, appuis de fenêtres, linteaux. La couleur sera en harmonie avec la couleur de la brique d'origine et avec les autres façades.

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

**Dans le sous-secteur UCr**, les revêtements extérieurs des façades, s'inscriront en harmonie (aspect et teinte) avec celles des constructions à usage d'habitation voisines situées dans la zone.

**Dans le sous-secteur UCh,** la façade des nouvelles constructions et des extensions et annexes accolées des constructions existantes présenteront au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

***Dispositions relatives aux ouvertures***

**Dans la zone UC :**

- Les caissons de volets roulants et rideaux métalliques ne doivent pas être placés à l'extérieur de la construction.
- En cas de rénovations, les proportions, formes et dimensions d'origine des ouvertures seront conservés pour maintenir les rythmes de façades. Les volets battants seront préservés.
- Les menuiseries de rénovation sur dormant existant maintenu ou dite "pose en rénovation" sont proscrites.

**Dans la zone UC à l'exception des sous-secteurs UCr et Uch :**

- Dans le cas d'une nouvelle construction ou extension ou annexe accolée, les ouvertures seront en harmonie (même proportion, même rythme de façade et même teinte) avec celles des constructions à usage d'habitation voisines situées dans la zone.
- Dans le cas de fenêtre transformée en porte, la forme du linteau sera conservée. En cas de porte transformée en fenêtre, la trace de la porte d'origine sera conservée par la réalisation d'une allège en léger recul par rapport au mur existant. Cette allège doit être réalisée avec le même type de matériau que le reste de la façade.
- En cas de linteaux cintrés, ils doivent être dissimulés par un habillage (lambrequin).
- La fermeture ou la suppression des porches d'entrée est interdite.

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

***Dispositions relatives aux toitures***

**Dans la zone UC :**

- Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pans au minimum avec une inclinaison de minimum 35° qui s'inscrit en cohérence avec les volumétries environnantes. Les toitures à une pente ou terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes et extensions.
- L'emploi en couverture de matériaux précaires (de type tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques…) est interdit.

**Dans la zone UC à l'exception du sous-secteur UCr :**

- La couverture des bâtiments sera de type tuile de teinte rouge-orangé ou brun en harmonie avec les couvertures des bâtiments principaux voisins. La couverture des annexes et extensions présentera le même aspect que la couverture du bâtiment principal.
  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. L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques doit s'intégrer harmonieusement à la toiture en termes de coloris notamment en cherchant à limiter leur impact visuel depuis les emprises publiques.
- Les lucarnes existantes et les souches de cheminées seront préservées lors des rénovations.

- En cas de rénovation, les chéneaux, gouttières, rives de toit seront proches de ceux d'origine en termes d'aspect.
- Le châssis de toit d'une dimension maximale de 78 x 118 cm est autorisé avec une pose encastrée qui respecte les axes de composition des ouvertures de la façade.

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

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

**Dans le sous-secteur UCh :**

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes,
- En cas de construction nouvelle, les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable,
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes,
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale,
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

## II. Clôtures

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et s'insèreront harmonieusement dans la séquence urbaine dans laquelle elle s'intègre. En front à rue, les clôtures doivent être constituées suivant l'aspect des clôtures observées au voisinage.

**En front à rue,** les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales ;
- soit par des dispositifs à claire-voie obligatoirement doublés d'une haie composée d'essences locales ;

- soit par des lisses en béton éventuellement doublées d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre maximum en harmonie avec la construction principale surmonté d'un barreaudage.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,20 mètre maximum.

**En limites séparatives,** les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales ;
- soit par des dispositifs à claire-voie obligatoirement doublés d'une haie composée d'essences locales ;
- soit par des lisses en bétons éventuellement doublées d'une haie composée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,50 mètre maximum.

Les murs pleins sont interdits. Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction, l'extension ou la réfection des murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.

**Dans le sous-secteur UCr**, les murs d'intimité sont autorisés. Ils seront réalisés avec un matériau identique à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur dans la continuité de la façade arrière de la construction.

Les murs d'intimité sont autorisés. Ils présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.
Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les murs pleins autorisés, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails ou portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Les haies existantes seront maintenues et les lisses en béton existantes seront conservées sauf dans le sous-secteur UCr.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

### Article UC-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Non règlementé.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UC-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions et installations qui y sont liées (voiries, accès, aires de stationnement…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif adapté aux lieux environnants. Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent document.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière dont 20 % seront plantés.

Dans le sous-secteur UCr, dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000 $m^2$, des espaces paysagers communs extérieurs de détente devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 5 % de celle du terrain utilisé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les citernes à gaz liquéfié, citernes de récupération individuelles d'eaux de pluies ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

## 2.4 Stationnement

### Article UC-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

***Constructions à destination d'habitation***

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement au minimum.

***Construction à destination autres que d'Habitat***

Il est exigé une place maximum de stationnement pour 50 à 150 m² de bureaux.

**Normes de stationnement pour les vélos**

La surface de référence est d'1,5 m² par place de stationnement vélo.

***Constructions à destination d'habitation***

Pour les bâtiments à destination d'habitation collectif, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

***Constructions à destination de bureaux***

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos sera réalisé sur un espace clos et couvert dont la surface sera établie en fonction du nombre d'emplois attendu (1 place pour 5 emplois est exigé) et de la surface de référence. La surface sera au minimum de 0,5 % de la surface plancher totale.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert.

Un minimum de 20 % des emplacements vélos seront équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés, avec au minimum une prise de courant par local.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UC-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article UC-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les zones ont vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, de commerces et de services en fonction de leurs spécificités avec l'ambition d'offrir un cadre de vie de qualité.

# ZONE UE

**La zone UE** a vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, d'industrie, de services sur les sites économiques majeurs du territoire de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut avec l'ambition d'offrir un cadre de vie qualitatif à ces entreprises et salariés, de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable et d'assurer une insertion harmonieuse des activités dans leur environnement.

Elle comprend le **sous-secteur UEh** qui autorise une hauteur plus importante.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE UE**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[4] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | X sous conditions |
| Hébergement | |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | X sous conditions |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X sous conditions |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | X |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[4] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

## Article UE-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits** :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article UE-2 ;
- 
- Les constructions à destination d'activités culturelles ou de loisirs tels cinéma, salle de spectacle, d'art etc.
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions liées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles admises à l'article UE-2 ;
- Les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles admises à l'article UE-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

## Article UE-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis sous conditions** :

- Les établissements à usage industriel et artisanal, ainsi que les entrepôts, comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- Les constructions à destination de commerce de détail à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité économique ou artisanale ;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;

- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;
- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.
- 

**Article UE-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

**Article UE-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques**

***Dispositions générales***

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ce recul est au minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie des autoroutes ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

***Dispositions particulières***

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.
Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UE-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension, la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC .

## Article UE-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L= H/2). La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

***Dispositions particulières***

- Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives, l'implantation en limite séparative est admise qu'elles soient sur une ou plusieurs unités foncières.
- Dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de son extension est admise en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article UE-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

### Article UE-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est fixé de règle.

### Article UE-8 : Hauteur maximale des constructions

**1. Détermination de la hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres, à l'exception du sous-secteur UEh où cette hauteur maximale est fixée à 25 mètres.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### I. Aspect extérieur des constructions

#### 1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions de l'article UE-9 relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux façades et aux toitures ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, machinerie d'ascenseur etc.) devront être intégrés dans le volume de la construction et dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.

Lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures peuvent être à versants, monopentes ou terrasses.

- ***Toitures terrasses***

Les toitures-terrasses devront intégrer des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales ou être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.

L'obligation ne s'applique pas pour les extensions modérées et les annexes et aux parties de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Dans le cas de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, elles devront être dissimulées par un acrotère traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment et les dispositifs installés en recul

afin de rendre les installations peu visibles de tout point de l'espace public a toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée.

- ***Toitures monopentes***

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments de la composition architecturale du bâtiment.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

## II. Clôtures

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article UE-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UE-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…)

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tels qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, …).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

***Dispositions particulières concernant les fossés et courants***

Lorsque les fossés et les courants existants pourront être conservés, leur végétation sera préservée (y compris la végétation herbacée).

Lorsque les fossés et les courants devront être déviés, ces derniers seront obligatoirement plantés selon le principe suivant : une rangée d'arbres sur une rive, des plantes aquatiques de chaque côté. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

## 2.4 Stationnement

### Article UE-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

***Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et service public***

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, le stationnement des poids lourds doit se trouver à l'arrière du bâtiment principal. Toutefois, si la justification en est apportée par le demandeur, le stationnement des poids lourds pourra être organisé latéralement au bâtiment principal mais en aucun cas en avant de celui-ci.

**Normes de stationnement pour les vélos**

Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos sera réalisé sur un espace clos et couvert dont la surface sera établie en fonction :

- du nombre d'emplois attendu : il est exigé au minimum une place pour 10 emplois ;
- de la surface de référence d'1,5 m² par place de stationnement vélo.

La surface sera au minimum de 0,5 % de la surface plancher totale.

Pour les constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services, il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

Pour les espaces qui intègrent au moins 10 places de stationnement vélos, un minimum de 20 % des emplacement seront équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés avec au minimum une prise de courant par local.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UE-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Dispositions particulières concernant les accès**

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

### Article UE-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# ZONE UEd

**La zone UEd** a vocation à accueillir des activités d'artisanat, d'industrie légère, de services et de commerces sur des sites économiques situées à proximité des centres bourgs ou zones résidentielles. L'ambition est d'assurer une insertion harmonieuse de ces activités dans leur environnement urbain, d'offrir un cadre de vie qualitatif à ces entreprises et salariés et de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE UEd**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[5] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | X sous conditions |
| Hébergement | |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | X sous conditions |
| Restauration | |
| Commerce de gros | X sous conditions |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | X sous conditions |
| Entrepôt | X sous conditions |
| Bureau | X sous conditions |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[5] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

## Article UEd-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les bureaux, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les constructions à destination d'activités culturelles ou de loisirs tels cinéma, salle de spectacle, d'art etc.
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les constructions liées à une activité de restauration ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- Les Constructions et Installations de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UEd-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

## Article UEd-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis sous conditions** :

- Les établissements à usage industriel et artisanal, ainsi que les entrepôts, comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions à destination de commerce de détail à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserves qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ou nécessaires à son fonctionnement ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voierie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité économique ou artisanale ;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;
- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.

### Article UEd-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article UEd-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ce recul est au minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie des autoroutes ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales.

***Dispositions particulières***

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UEd-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension, ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC.

### Article UEd-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

***Dispositions particulières***

- Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives, l'implantation en limite séparative est admise qu'elles soient sur une ou plusieurs unités foncières.

- Dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de son extension est admise en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article UEd-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## Article UEd-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UEd-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UEd-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, machinerie d'ascenseur etc.) devront être intégrés dans le volume de la construction et dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.

Lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures peuvent être à versants, monopentes ou terrasses.

- ***Toitures terrasses***

Les toitures-terrasses devront intégrer des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales ou être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.

L'obligation ne s'applique pas pour les extensions modérées et les annexes et aux parties de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Dans le cas de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, elles devront être dissimulées par un acrotère traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment et les dispositifs installés en recul afin de rendre les installations peu visibles de tout point de l'espace public a toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée.

- ***Toitures monopentes***

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments de la composition architecturale du bâtiment.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

## II. Clôtures

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Une clôture pleine reprenant les mêmes teintes que les bâtiments principaux ou d'aspect bois ou brique est autorisée pour masquer les dépôts ou stocker les déchets liés à l'activité.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

***Dispositions particulières***

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article UEd-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UEd-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…).

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tels qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, …).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

***Dispositions particulières concernant les fossés et courants***

Lorsque les fossés et les courants existants pourront être conservés, leur végétation sera préservée (y compris la végétation herbacée).
Lorsque les fossés et les courants devront être déviés, ces derniers seront obligatoirement plantés selon le principe suivant : une rangée d'arbres sur une rive, des plantes aquatiques de chaque côté. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

## 2.4 Stationnement

### Article UEd-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

***Constructions à destination d'habitation***

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

***Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et service public***

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, le stationnement des poids lourds doit se trouver à l'arrière du bâtiment principal. Toutefois, si la justification en est apportée par le demandeur, le stationnement des poids lourds pourra être organisé latéralement au bâtiment principal mais en aucun cas en avant de celui-ci.

**Normes de stationnement pour les vélos**

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé au minimum une place pour 10 emplois.

***Constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services***

Il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UEd-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Dispositions particulières concernant les accès**

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

### Article UEd-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# ZONE UEc

**La zone UEc** a vocation à accueillir des activités de commerces et services avec l'ambition d'offrir un cadre de vie qualitatif, de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable et d'assurer une insertion harmonieuse de ces activités dans leur environnement.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE UEc**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[6] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | X sous conditions |
| Hébergement | |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | X sous conditions |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | X |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Equipements sportifs | |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | X sous conditions |
| Bureau | X sous conditions |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[6] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

## Article UEc-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'artisanat, à l'exception de celles admises à l'article UEc-2 ;
- Les entrepôts, à l'exception de celles admises à l'article UEc-2 ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article UEc-2 ;
- Les bureaux, à l'exception de ceux admis à l'article UEc-2 ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les constructions et installations d'équipements sportifs ;
- 
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les Constructions et Installations de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article UEc-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagers, les matériaux de démolition ou de récupération, les gravats et déchets de toute nature sont interdits.

## Article UEc-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis sous conditions** :

- Les constructions à destination d'activités artisanales, soumis ou non à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante commerciale de la zone et que toutes les dispositions soient prises de manière qu'il ne subsiste pour le voisinage et les milieux environnants aucun risque important, ni de nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- Les bureaux et les entrepôts sous réserve de constituer une activité connexe à une activité commerciale ou de service ;
- Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voierie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité commerciale ou de service ;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;
- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.
-

**Article UEc-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

**Article UEc-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques**

***Dispositions générales***

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ce recul est de minimum :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie des autoroutes ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales.

***Dispositions particulières***

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UEc-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article UEc-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## Article Uec-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

***Dispositions particulières***

- Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives, l'implantation en limite séparative est admise qu'elles soient sur une ou plusieurs unités foncières.
- Dans le cas d'une construction existante implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLUi, l'implantation de son extension est admise en limite séparative.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article UEc-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

### Article UEc-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Article UEc-8 : Hauteur maximale des constructions

**1. Détermination de la hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UEc-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

## I. Aspect extérieur des constructions

### 1) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, machinerie d'ascenseur etc.) devront être intégrés dans le volume de la construction et dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

### 2) Dispositions particulières

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.

Lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures peuvent être à versants, monopentes ou terrasses.

- ***Toitures terrasses***

Les toitures-terrasses devront intégrer des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales ou être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux CINASPIC tant que celles-ci ne sont pas concernées par l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et les textes permettant l'application de l'article susmentionné.

L'obligation ne s'applique pas pour les extensions modérées et les annexes et aux parties de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Dans le cas de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, elles devront être dissimulées par un acrotère traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment et les dispositifs installés en recul afin de rendre les installations peu visibles de tout point de l'espace public a toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée.

- ***Toitures monopentes***

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments de la composition architecturale du bâtiment.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

**II. Clôtures**

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

***Dispositions particulières***

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article UEc-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UEc-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, composé en lien avec son environnement

(traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…).

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tels qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, …).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface ou un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations peuvent être réparties sur la périphérie de l'aire de stationnement.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

***Dispositions particulières concernant les fossés et courants***

Lorsque les fossés et les courants existants pourront être conservés, leur végétation sera préservée (y compris la végétation herbacée).

Lorsque les fossés et les courants devront être déviés, ces derniers seront obligatoirement plantés selon le principe suivant : une rangée d'arbres sur une rive, des plantes aquatiques de chaque côté. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

## 2.4 Stationnement

### Article UEc-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

***Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et service public***

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, le stationnement des poids lourds doit se trouver à l'arrière du bâtiment principal. Toutefois, si la justification en est apportée par le demandeur, le stationnement des poids lourds pourra être organisé latéralement au bâtiment principal mais en aucun cas en avant de celui-ci.

**Normes de stationnement pour les vélos**

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé au minimum une place pour 10 emplois.

La surface sera au minimum de 0,5 % de la surface plancher totale.

***Constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services***

Il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UEc-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Dispositions particulières concernant les accès**

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

## Article UEc-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# ZONE UEm

**La zone UEm** recouvre le site d'Arenberg-Créative Mine qui fait l'objet d'une vaste opération de réhabilitation et de reconversion. Grâce à ses équipements de pointe, ses décors naturels, ses espaces fonctionnels, le site est aujourd'hui reconnu pilier structurant du pôle image régional PICTANOVO et contribue au développement de la filière en Région Hauts de France. Arenberg – Créative Mine accueille et développe de multiples activités : recherche universitaire, tournage, tourisme, évènementiels.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE UEm**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[7] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | X sous conditions |
| Hébergement | |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | X sous conditions |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X sous conditions |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | X |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | X |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | **X** |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[7] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

## Article UEm-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation non mentionnées à l'article UEm-2.

## Article UEm-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis** :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les bureaux ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les établissements d'enseignement supérieur et de recherche, les constructions à usage culturel et touristique et les équipements sportifs et de loisirs ;
- Les commerces de détail et commerces de gros sous réserve de constituer une activité connexe autorisée dans la zone ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les établissements de restauration ;
- Les établissements à usage d'industrie légère et d'artisanat comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ainsi que les résidences universitaires ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;
- Les aires de stationnements.

## Article UEm-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Non Règlementé.

# SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article UEm-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Toute construction doit s'implanter à l'alignement ou avec un recul compris entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie.

***Dispositions particulières***

Dans le cas de constructions implantées à l'angle de voies, ces dispositions ne valent que pour la façade principale de la construction, et ce recul est ramené à 3 mètres minimum pour la façade ou le pignon donnant sur l'autre voie.

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UEm-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### Article UEm-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

***Dispositions particulières***

Dans le cas d'extension de construction ou d'annexe accolée ne respectant pas les règles précitées, celle-ci est autorisée dans le prolongement ou à l'arrière des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article UEm-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## Article UEm-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée au maximum à 60 %.

## Article UEm-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

### 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Les constructions à réaliser à l'intérieur des couloirs de transport d'énergie électrique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 8 mètres.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UEm-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

L'utilisation de vêture, bardage, ou d'éléments métalliques, est subordonnée à la qualité des produits utilisés.

Les bâtiments annexes attenant à la construction principale et extensions devront être traités en harmonie avec celle-ci.
Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.
Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

**2) Dispositions relatives aux toitures**

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules, les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

En cas de toiture terrasse, les toitures devront être dissimulées par un acrotère, traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment afin d'être invisible de tout point de l'espace public.

**3) Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle. Elles ne doivent pas être recouvertes de peinture ou d'un revêtement de couleur voyante.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

Les aires de stockage de matières premières ou de déchets rendus nécessaires par l'activité ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées dans le prolongement du bâtiment et devront être ceinturées de plantations ou d'un dispositif brise-vue traité dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux ou d'aspect bois ou brique.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, ou tubage etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public.

Les antennes et paraboles seront posées le plus discrètement possible et non visibles de l'espace public.
Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

## II. Clôtures

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Une clôture pleine reprenant les mêmes teintes que les bâtiments principaux ou d'aspect bois ou brique est autorisée pour masquer les dépôts ou stocker les déchets liés à l'activité.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

***Dispositions particulières***

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article UEm-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UEm-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…).

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 5 % de la surface du terrain.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tels qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

## 2.4 Stationnement

### Article UEm-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

***Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements d'intérêt collectif et service public***

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

**Normes de stationnement pour les vélos**

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé au minimum une place pour 10 emplois.
La surface sera au minimum de 0,5 % de la surface plancher totale.

***Constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services***

Il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UEm-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Dispositions particulières concernant les accès**

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc....).

### Article UEm-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES

Sont classées dans les zones urbaines spécifiques les secteurs à préserver de l'urbanisation ou qui ont une vocation dédiée à certaines activités.

# ZONES U SPECIFIQUES

Caractère des zones U spécifiques :

Il s'agit de zones dont les destinations sont limitées à certains usages et activités.

Il s'agit des zones suivantes :

- La **zone UJ** qui recouvre des espaces naturels artificialisés, tels les jardins d'agrément situés à l'arrière des constructions, les jardins familiaux ou encore les espaces libres de construction à préserver au sein de cœurs d'ilots.

- **La zone US** destinée à accueillir des équipements et installations destinés principalement aux activités sportives et récréatives comprenant des constructions en superstructure (stade, salle de sports, etc.).

- **La zone UL** destinée à accueillir des équipements et installations destinés à des activités sportives, culturelles, récréatives ainsi que touristiques.

# ZONE UJ

La **zone UJ** recouvre les jardins d'agrément situés à l'arrière des constructions, les jardins familiaux et les espaces de respiration à préserver au sein de cœurs d'ilots jardinés. Cette zone souvent positionnée à l'interface d'espaces agricoles et d'espaces urbanisés est à préserver de l'urbanisation, seules quelques installations y sont admises tels que les abris de jardin, abris pour animaux et serres à usage familiale.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations et sous-destinations** | **ZONE UJ**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[8] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[8] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

### Article UJ-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits :**
Toutes les constructions, installations, aménagements autres que ceux admis ci-après.

### Article UJ-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis dans la zone sous réserve des conditions suivantes :**

- Les constructions et installations légères tels les abris de jardins, les abris d'animaux domestiques ou familiaux et serres à usages familiales sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité de zones résidentielles, les piscines.
- Les installations techniques et aménagements lorsqu'ils sont liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

### Article UJ-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article UJ-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

### Article UJ-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne peut jamais être inférieur à 2 mètres.

***Dispositions particulières***

L'implantation des annexes de faible volume est autorisée en limite séparative si la hauteur de celle-ci ne dépasse pas 3,20 m.
L'implantation des murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables est autorisée en limite séparative dans la limite de 1,50 m de hauteur.

### Article UJ-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

### Article UJ-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

### Article UJ-8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faîtage.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UJ-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### I. Aspect extérieur des constructions

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**2) Dispositions relatives aux revêtements extérieurs des façades**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les façades des constructions, ainsi que leur toiture devront être de teinte foncée et mate ou présenter l'aspect du bois.
Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés pour les serres.

#### II. Clôtures

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie obligatoirement doublés d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures en front à rue est fixée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur totale maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à :

- 1,50 mètre en front à rue,
- 2 mètres en limites séparatives.

Les murs pleins sont interdits. Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi pour lesquelles ces travaux sont autorisés.

### Article UJ-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UJ-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions et installations qui y sont liées (voiries, accès, aires de stationnement…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif adapté aux lieux environnants. Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent document.

Les citernes à gaz liquéfié, citernes de récupération individuelles d'eaux de pluies ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

## 2.4 Stationnement

### Article UJ-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UJ-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article UJ-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# Zone US

**La zone US** est destinée à accueillir des équipements destinés à un usage sportif, socio-éducatif, récréatif comprenant des constructions en superstructure (stade, vestiaires, etc.)

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **Zone US**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[9] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation agricole | |
| Exploitation forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| **COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | **X** sous conditions |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **X** sous conditions |
| Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | **X** sous conditions |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | **X** sous conditions |

[9] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES | |
|---|---|
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de Congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

## Article US-1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article US-2 sont interdites.

## Article US-2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés :**

- Les équipements destinés à un usage sportif ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les CINASPIC ;
- Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement.
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

## Article US-3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

### Article US-4 : Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article US-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article US-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### Article US-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article US-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article US-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Article US-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.
L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

### 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 14 mètres au faîtage.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 3. Dispositions particulières

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article US-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### I. Aspect extérieur des constructions

***Dispositions générales***

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

***Dispositions particulières***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

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

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

**II. Clôtures**

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie de 2 m de hauteur maximum obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales ;
- soit d'une haie d'essences locales.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

### Article US-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article US-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière dont 20 % seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de + de 4 places seront non imperméabilisées.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent document.

### 2.4 Stationnement

#### Article US-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article US-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article US-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# Zone UL

**La zone UL** est destinée à accueillir des équipements destinés à un usage sportif, socio-éducatif, culturel récréatif ainsi que de l'habitat léger de loisir et de tourisme.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **Zone UL**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[10] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation agricole | |
| Exploitation forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| **COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | X sous conditions |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X |
| Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Equipements sportifs | X |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | X |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de Congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[10] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

### Article UL-1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article UL-2 sont interdites.

### Article UL-2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés :**

- Les équipements destinés à un usage sportif ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les salles d'arts et de spectacles ;
- Les résidences démontables ou les résidences mobiles de loisirs (y compris de type roulotte, yourte, cabane en bois…) ;
- L'hébergement hôtelier et touristique sous réserve qu'ils s'inscrivent dans les bâtiments existants sur la zone à la date d'approbation du PLUi ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

### Article UL-3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

### Article UL-4 : Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article UL-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article UL-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## Article UL-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, Il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

**Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés**

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et création d'annexe accolée

## Article UL-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

### Article UL-7 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article UL-8 : Hauteur maximale des constructions

**1. Détermination de la hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Article UL-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### I. Aspect extérieur des constructions

***Dispositions générales***

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

***Dispositions particulières***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.
D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

**II. Clôtures**

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales ;
- soit d'une haie d'essences locales.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

## Article UL-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UL-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière dont 20 % seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de + de 4 places seront non imperméabilisées.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences végétales locales détaillées en annexe du règlement sont recommandées.

## 2.4 Stationnement

### Article UL-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

# SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UL-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article UL-14 : Desserte par les réseaux**

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# TITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER MIXTES

# ZONE AU

Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et services compatibles avec sa vocation principale.
Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

On distingue 2 types de zones à urbaniser :

- **Zone AU1** : zone réservée à une urbanisation à court/moyen terme, destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale ;
- **Zone AU2** : zone réservée à une urbanisation future à moyen/long terme car la zone est insuffisamment équipée en termes de réseaux, destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale.

# ZONE AU1

**La zone AU1** est réservée à une urbanisation future à court/moyen terme. C'est une zone mixte, destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP-P) intégrée dans la pièce n° 3-B, dont les orientations sont à prendre en compte.

Le règlement de la zone AU1 sera celui de la zone UB intégrant le cas échéant des dispositions réajustées ou nouvelles pour tenir compte de l'OAP-P validée par la commune.

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCoT.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE AU1**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[11] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | **X** |
| Logement | X |
| Hébergement | X |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | **X** |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | X |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | **X** |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Equipements sportifs | X |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | X |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |

[11] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

| | |
|---|---|
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

### Article AU1-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits** :

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;
- Les opérations isolées de garage groupés non liées à des opérations d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

### Article AU1-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis sous conditions** :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

### Article AU1-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

## Article AU1-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Tout ou partie de la façade principale de la construction principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul compris entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum ;
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article AU1-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexes accolées ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article AU1-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

## Article AU1-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales ou en retrait.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 3 mètres.

***Dispositions particulières***

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la construction en limites séparatives est autorisée :

- Soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction implantée sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Soit lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;

- Soit lorsque la hauteur des constructions n'excède pas 3,20 mètres avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

L'implantation des constructions légères (de type abris de jardins, abris à bûches) à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC, il n'est pas fixé de règles relatives à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectif, CINASPIC.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article AU1-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article AU1-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Article AU1-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.
L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques

d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

***Construction à destination d'habitat***

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage et à 12 mètres à l'égout du toit.

***Construction à destination autres que d'Habitat***

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article AU1-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;

- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux toitures***

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures terrasses sont admises sur la construction principale sous réserve d'être végétalisées. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture

occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et annexes.
- Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale.
- La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

La couverture des autres bâtiments sera de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

## II. Clôtures

***Dispositions générales***

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (forme, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

**En front à rue**, les clôtures doivent être constituées :
- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence parmi celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Le muret sera traité en harmonie avec la construction principale.

**En limites séparatives**,

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement. Par souci de transparence écologique et hydraulique, il est préférable d'éviter l'installation de soubassements. Dans le cas contraire, ceux-ci auront une hauteur maximale de 0,25m ;
- Soit par un autre dispositif qui ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à la libre-circulation de la microfaune.

Il est précisé que, dans les secteurs identifiés comme inondables, les clôtures en limites séparatives devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les haies végétales et dispositifs à clairevoie sont à privilégier.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.'

***Dispositions particulières* :**

Les murs pleins sont autorisés pour :

- La reconstruction, l'extension ou la réfection des murs d'enceinte ou de murs existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les règles relatives aux matériaux.
- Les murs d'intimité qui présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets, les murs d'intimité ou encore les clôtures en limites séparatives, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails et portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

***Dispositions relatives aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

## Article AU1-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article AU1-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Lors de la création d'une aire de stationnement, il est imposé de planter un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées représentent un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière de l'opération, dont 20 % devront être plantées.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

## 2.4 Stationnement

### Article AU1-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Pour toute opération à destination d'habitation ou mixte, le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

***Constructions à destination d'habitation***

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement y compris dans le cas de réhabilitation.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

***Constructions à destination de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires***

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

**Normes de stationnement pour les vélos**

***Constructions à destination d'habitation***

Pour toute opération créant deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à accueillir au minimum un vélo par logement.

***Constructions à destination de bureaux***

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum 0,5 % de la surface plancher totale de l'opération.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article AU1-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les voies de desserte à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes ou des voies structurantes à réaliser, telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement relatives à la zone. Elles devront faire cohabiter circulation piétonne, cycliste et automobile.

### Article AU1-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# ZONE AU2

**La zone AU2** est insuffisamment équipée en termes de réseaux, elle est donc réservée à une urbanisation future à moyen /long terme. C'est une zone mixte destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale.

**Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du PLUI, qui d'un projet d'aménagement globale de la zone définira les prescriptions réglementaires applicables à l'intérieur de la zone. Le projet d'aménagement de la zone devra être compatible avec les objectifs et orientations des Orientations d'Aménagement et de Programmation Généralistes (OAP-G).**

Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le ScoT.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Seront admises les destinations et sous-destinations admises en zone UB.

### Article AU2-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits** :

- Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article AU2-2.

### Article AU2-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés :**

- Les constructions et installations techniques liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles soient démontables.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voierie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone.
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ou ceux destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel.

### Article AU2-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article AU2-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

### Article AU2-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

**Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés**

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

### Article AU2-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

### Article AU2-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Article AU2-8 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article AU2-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2. **Aspect extérieur des constructions**

**Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par

leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

**II. Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de type grillage de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.'
***Dispositions particulières***

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.
La hauteur autorisée n'est pas limitée.

### Article AU2-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article AU2-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.4 Stationnement

### Article AU2-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article AU2-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les voies de desserte à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes ou des voies structurantes à réaliser, telles qu'indiquées dans les orientations d'aménagement relatives à la zone. Elles devront faire cohabiter circulation piétonne, cycliste et automobile.

### Article AU2-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# 7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE

Les zones à urbaniser dites « AUE » sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles ont vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, de commerces et de services en fonction de leurs spécificités avec l'ambition d'offrir un cadre de vie de qualité.

# ZONE AU1Ec

**La zone AU1Ec** est réservée à une urbanisation future à court/moyen terme. Elle a vocation à accueillir des activités de commerces et services avec l'ambition d'offrir un cadre de vie qualitatif, de favoriser les dispositifs et principes d'un développement durable et d'assurer une insertion harmonieuse de ces activités dans leur environnement.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP-P) intégrée dans la pièce n° 3-B, dont les orientations sont à prendre en compte.

Le règlement de la zone AU1Ec sera celui de la zone Uec intégrant le cas échéant des dispositions réajustées ou nouvelles pour tenir compte de l'OAP-P validée par la commune.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE Uec**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[12] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | X sous conditions |
| Hébergement | |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | X sous conditions |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | X |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Equipements sportifs | |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | X sous conditions |
| Bureau | X sous conditions |

[12] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

| | |
|---|---|
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

## Article AU1Ec-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'artisanat, à l'exception de celles admises à l'article AU1Ec-2 ;
- Les entrepôts, à l'exception de celles admises à l'article AU1Ec-2 ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les constructions de logement ou d'hébergement à l'exception de celles admises à l'article AU1Ec-2 ;
- Les bureaux, à l'exception de celles admises à l'article AU1Ec-2 ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction visés par le code de l'urbanisme ;
- Les constructions et installations d'équipements sportifs ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les Constructions et Installations de Service Public ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), à l'exception de celles admises à l'article AU1Ec-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagers, les matériaux de démolition ou de récupération, les gravats et déchets de toute nature sont interdits.

## Article AU1Ec-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont admis sous conditions** :

- Les constructions à destination d'activités artisanales, soumis ou non à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante commerciale de la zone et que toutes les dispositions soient prises de manière qu'il ne subsiste pour le voisinage et les milieux environnants aucun risque important, ni de nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- Les bureaux et les entrepôts sous réserve de constituer une activité connexe à une activité commerciale ou de service ;
- Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voierie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard ;

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;
  - D'être intégrées au bâtiment principal à destination d'activité commerciale ou de service ;
  - De ne pas dépasser les 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques ou d'être nécessaires au traitement paysager des espaces verts, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les aires de stationnements ;
- Les plans d'eau à usage de tamponnement ;
- Les dépôts liés au fonctionnement des activités présentes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - De respecter la législation en vigueur les concernant ;
  - D'être réalisés sur des aires spécialisées étanches prévues à cet effet et de respecter les mesures de confinement ;
  - D'être masqués par des clôtures et/ou plantations d'accompagnement les dissimulant des voies publiques et des parcelles voisines.

### Article AU1Ec-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article AU1Ec-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Ce recul est de minimum :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie des autoroutes ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales.

***Dispositions particulières***

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer un recul de la construction en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.
Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article AU1Ec-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou la création d'annexe accolée ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article AU1Ec-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

## Article AU1Ec-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en recul des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon (L= H/2), distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain qui doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

***Dispositions particulières***

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les constructions doivent être jointives, l'implantation en limite séparative est admise.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

## Article AU1Ec-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## Article AU1Ec-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article AU1Ec-8 : Hauteur maximale des constructions

### 2. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article AU1Ec-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 2. Aspect extérieur des constructions

#### 2) Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, machinerie d'ascenseur etc.) devront être intégrés dans le volume de la construction et dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture en termes de coloris notamment.

Les postes électriques doivent présenter une qualité qui permette une bonne intégration visuelle à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront dans la mesure du possible accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci par le choix des matériaux.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.
- Les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives ainsi que le blanc ne pourront pas constituer la couleur dominante des bâtiments ; elles ne sont admises que lorsqu'elles sont utilisées ponctuellement, par touche.

Lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures peuvent être à versants, monopentes ou terrasses.

- ***Toitures terrasses***

Les toitures-terrasses devront intégrer des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales ou être végétalisées.

L'obligation ne s'applique pas pour les extensions modérées et les annexes et aux parties de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Dans le cas de toitures occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, elles devront être dissimulées par un acrotère traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment et les dispositifs installés en recul afin de rendre les installations peu visibles de tout point de l'espace public a toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée.

- ***Toitures monopentes***

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments de la composition architecturale du bâtiment.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

**II. Clôtures**

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec les clôtures voisines et son environnement immédiat. Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera obligatoirement installée à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales ;
- Soit par des dispositifs à claire-voie de couleur foncée doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'activité présente sur l'unité foncière ou sur les parcelles voisines.

*Dispositions particulières*

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

## Article AU1Ec-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article AU1Ec-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, composé en lien avec son environnement (traitement des interfaces avec les espaces agricoles, naturels ou bâtis environnants, fonctionnement des cours d'eau et fossés sur le site, vues depuis l'espace public…).

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tels qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Elles seront obligatoirement traitées, afin de garantir leur intégration paysagère (plantation arbustive, tapissante, …).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface ou un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations peuvent être réparties sur la périphérie de l'aire de stationnement.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
En cas de réalisation de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysagés à l'aide d'espèces végétales locales et plantes aquatiques adaptées.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent règlement.

***Dispositions particulières concernant les fossés et courants***

Lorsque les fossés et les courants existants pourront être conservés, leur végétation sera préservée (y compris la végétation herbacée).

Lorsque les fossés et les courants devront être déviés, ces derniers seront obligatoirement plantés selon le principe suivant : une rangée d'arbres sur une rive, des plantes aquatiques de chaque côté. Le reliquat de la zone concernée sera enherbé.

## 2.4 Stationnement

### Article AU1Ec-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les dispositions relatives aux obligations de stationnement des véhicules et vélos s'appliquent en tenant compte de la surface de plancher dédiée à chaque destination ou sous-destination.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé un minimum de deux places à partir de 150 m² de surface de plancher liées à l'activité.

***Constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et service public***

Les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Dans tous les cas, le stationnement des poids lourds doit se trouver à l'arrière du bâtiment principal. Toutefois, si la justification en est apportée par le demandeur, le stationnement des poids lourds pourra être organisé latéralement au bâtiment principal mais en aucun cas en avant de celui-ci.

**Normes de stationnement pour les vélos**

***Constructions à destination de bureaux***

Il est exigé au minimum une place pour 10 emplois.

La surface sera au minimum de 0,5 % de la surface plancher totale.

***Constructions à destination de commerces, d'artisanat, de services***

Il doit être aménagé en outre un garage à vélo clos d'une superficie égale à 0,5 % de la surface de plancher totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la surface de plancher excède 250 m².

Les équipements d'intérêts collectifs et services publics intègreront un espace de stationnement vélo clos et couvert d'une surface suffisante.

***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article AU1Ec-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Dispositions particulières concernant les accès**

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc.…).

### Article AU1Ec-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# TITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# ZONE A

La **zone A** recouvre les espaces réservés à l'agriculture, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées.

La zone A comprend également des **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)**. Ces secteurs sont définis autour des sites accueillant des activités et usages non agricoles ou destinés à les accueillir. A l'intérieur de ces secteurs des dispositions particulières sont édictées afin de permettre le maintien et le développement limité de ces activités.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations** et sous-destinations | **ZONE A**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[13] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| Exploitation Agricole | **X** |
| Exploitation Forestière | |
| **HABITATION** | |
| Logement | **X** sous condition |
| Hébergement | **X** sous condition |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | **X** sous condition |
| Restauration | **X** sous condition |
| Commerce de gros | |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | |
| Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **X** |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | **X** sous condition dans le cadre de STECAL |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | **X** sous condition dans le cadre de STECAL |
| Entrepôt | **X** sous condition dans le cadre de STECAL |
| Bureau | **X** sous condition dans le cadre de STECAL |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[13] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

## Article A-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdites :**

- Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article A-2 ;
- Les sous-sols ;
- Les centrales solaires au sol.

## Article A-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés :**

- Les constructions et installations techniques liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve que ces constructions soient exclusivement destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière lorsqu'elle est liée à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voirie, à la téléphonie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLUi, dans les limites de 40 m² d'emprise au sol sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol cumulée, sous réserve qu'elles soient accolées aux habitations existantes et que la hauteur ne dépasse pas la hauteur d'égout du mur auquel l'annexe est accolée, dans la limite de 3,2 m ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les unités de méthanisation à condition qu'elles soient implantées à une distance de 100 mètres au minimum par rapport aux constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la commercialisation et à la restauration 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 sur le terrain sur lequel elles seront implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt patrimonial, architectural, culturel repérés au plan de zonage (par un *) et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le changement de destination ne compromette pas le caractère agricole de la zone,
- Les travaux ne modifient pas le volume des bâtiments et en cas d'extension, limite celle-ci à 20 m² d'emprise au sol,
- Les réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi que les dispositifs de défense incendie et de traitement des eaux usées sont en capacité suffisante pour répondre aux besoins des futures destinations,
- La nouvelle destination est affectée à des activités ayant un lien direct avec la production agricole, à l'hébergement touristique (gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, tables d'hôtes, etc.), au logement, au commerce ou à la restauration des produits de la ferme ou du terroir, ou à l'accueil du public en vue d'actions pédagogiques et d'activités de découverte et de promotion du monde agricole.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

***SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES***

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune d'Hélesmes rue de l'égalité**, sont également admises les installations nécessaires à l'extension du cimetière.

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Wallers-Arenberg rue Victor Hugo**, y est admise l'installation d'une aire de stationnement poids lourds, ainsi que les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m².

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Wallers-Arenberg 96 rue Mattéoti**, sont admises les extensions des constructions existantes à destination d'activité commerciale liée à l'occupation actuelle dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Wallers-Arenberg sur le cimetière communal**, sont également admises les installations nécessaires à l'extension du cimetière.

### Article A-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article A-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions et installations seront implantées :

- soit avec un recul minimum de 10 mètres pour les bâtiments agricoles ;
- soit avec un recul minimum de 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

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

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante en limite d'une construction principale existante à l'approbation du PLUi ou entre deux constructions principales existantes à l'approbation du PLUi, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Les extensions et annexes accolées aux bâtiments existants à compter de la date d'approbation du PLUi devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres ;
- soit en respectant le recul de l'un des bâtiments principaux voisins.

Les dispositions générales de l'article A-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## Article A-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

Le retrait sera égal à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle. Il doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais être inférieur à 4 mètres.

***Dispositions particulières***

Dans un souci d'intégration à l'existant, lorsqu'une construction intègre une séquence bâtie, l'autorité compétente pourra imposer une implantation soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait en cohérence avec cette séquence bâtie.
Les extensions et annexes accolées de constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLUi peuvent s'implanter sur une ou les deux limites séparatives latérales.

L'implantation des annexes de faible volume est autorisée en limite séparative si la hauteur de celle-ci ne dépasse pas 3,20 m.
L'implantation des murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables est autorisées en limite séparative dans la limite de 1,50m de hauteur.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension et annexe accolée.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au PPPAUP.

## Article A-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Article A-8 : Hauteur maximale des constructions

### 2. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.
L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toute structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux

usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération et réutilisation des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

***Construction à destination d'habitat***

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

***Construction à destination agricole***

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui présentent une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

***STECAL***

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Wallers-Arenberg, 96 rue Mattéoti**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**2. Aspect extérieur des constructions**

**2) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les couleurs vives sont proscrites.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions et annexes accolées présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.
D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

<u>Pour les bâtiments à destination d'habitat,</u> les façades présenteront :

- Soit un aspect brique dans la gamme des rouges ;
- Soit un aspect bois ;
- Soit un aspect enduit dans les tons beiges en harmonie avec les constructions environnantes.

Les bâtiments agricoles devront être de teinte foncée et mate et peuvent présenter l'aspect du bois.

***Dispositions relatives aux toitures***

**A. Dispositions générales**

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses et monopentes***

La toiture-terrasse et monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

- ***Pente des toitures (monopentes ou à versants)***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

**B. Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux bâtiments agricoles***

Les toitures doivent comporter au minimum une pente.

Les revêtements ondulés en couverture sont interdits. Sont admis, les revêtements nervurés type bac acier.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

**II. Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2,50 mètres de hauteur maximum doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales.

La reconstruction, l'extension ou la réfection de murets existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés en respectant l'aspect des matériaux d'origine.

Les murs d'intimité sont autorisés. Ils présenteront un aspect similaire (teinte) à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur à compter de la façade arrière de la construction soit dans le prolongement de cette façade, soit en limite séparative.

Que ce soit pour les murets ou les murs d'intimité, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple la brique creuse ou le parpaing, est interdit.

Les portails ou portillons seront de conception simple et traités en harmonie, en termes de hauteur notamment, avec les murs de clôture.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article A-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article A-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les bâtiments agricoles devront notamment être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments agricoles et développeront la biodiversité.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences végétales locales détaillées en annexe du règlement sont recommandées.

### 2.4 Stationnement

#### Article A-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article A-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article A-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# TITRE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# ZONES N

Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

On distingue 4 zones naturelles :

- **La zone N** qui correspond aux espaces naturels pour lesquels les enjeux sont la préservation et la mise en valeur des sites, milieux et paysages.

- **La zone NS** destinée à accueillir des équipements légers à usage sportif, socio-éducatif, récréatif, dans un environnement à dominante naturel et paysager.

- **La zone NL** destinée à accueillir des équipements légers de loisirs de proximité à usage sportif, culturel, socio-éducatif ou récréatif.

- **La zone NT** qui accueille des sites touristiques majeurs du territoire rayonnant sur le Valenciennois et la Région à développer et à valoriser pour structurer l'offre touristique et lui donner une visibilité forte.

# ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zone N** ».

La zone N comprend :

- **Le sous-secteur Nrb** correspondant aux réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires à protéger. Certains accueillent des bâtiments d'exploitation agricole ou de l'habitat isolé.
- **Le sous-secteur Npv** destiné à accueillir des centrales solaires au sol.

La zone N comprend des éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, auxquelles s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui sont décrits dans le Cahier du Patrimoine protégé, annexé au règlement (pièce n°4.C.2). Ces éléments, figurent au document graphique n°4.C.1 « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage ».

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| Destinations et sous-destinations | Zone N<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[14] |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS** | |
| Exploitation Agricole | **X** sous condition |
| Exploitation Forestière | **X** |
| **HABITATION** | |
| Logement | **X** sous condition |
| Hébergement | |
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | |
| Cinéma | |
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS** | **X** sous condition |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | **X** |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | **X** |
| Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

### Article N-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

**Sont interdits en zone N** :

- Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article N-2 ;
- Les sous-sols ;
- Les unités de méthanisation.

**Sont également interdits dans la zone N, sauf dans le sous-secteur Npv :**

- Les centrales solaires au sol.

**Dans le sous-secteur Nrb, sont également interdits** :

[14] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

- Les éoliennes ;
- Les antennes relais ;
- La création d'étang ;
- Les dépôts autres qu'agricoles et toute décharge.

### Article N-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés dans toutes la zone N et dans le sous-secteur Nrb sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieux** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion forestière ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et légalement édifiées ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- L'extension des constructions existantes à destination d'activités agricoles limitée à 20 % l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- La démolition et la reconstruction d'un bâtiment agricole existant sous réserve que ces travaux ont pour seul objet la mise aux normes dudit bâtiment dans le respect des législations concernant les activités qu'il accueille ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans les limites de 40 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi et sous réserve qu'elles permettent d'améliorer l'habitabilité des constructions, qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements et qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLUi, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol cumulée, sous réserve qu'elles soient accolées aux habitations existantes et que la hauteur ne dépasse pas la hauteur d'égout du mur auquel l'annexe est accolée, dans la limite de 3,2 m ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

**Dans le sous-secteur Npv,** ne sont autorisés que l'implantation de centrales solaires au sol, ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement du site.

***SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES***

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Raismes avenue Fontaine de Bouillon**, sont également admises les constructions à destination d'activités de restauration.

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Raismes rue de Raismes**, sont également admis les ouvrages et installations destinés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Wallers-Arenberg rue Desandrouins**, sont également admis les ouvrages et installations nécessaires à la pérennisation de l'activité et à la mise en conformités des bâtiments existants.

### Article N-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article N-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions devront être implantées :

- soit avec un recul minimum de 10 mètres pour les bâtiments agricoles ;
- soit avec un recul minimum de 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- soit en respectant le recul de l'un des bâtiments principaux voisins y compris pour les bâtiments agricoles.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

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

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

### Article N-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

***Dispositions particulières***

Lorsque la largeur de l'unité foncière longeant les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques est égale ou inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».
Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au PPPAUP.

## Article N-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article N-7 : Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions existantes à destination d'activité agricole est limitée à 20 % de la surface plancher existante à compter de la date d'approbation du PLUi.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 40 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi.

## Article N-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

***Construction à destination agricole***

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

***Construction à destination d'habitat***

La hauteur maximale des extensions à destination d'habitat et des autres constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

***SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES***

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Raismes avenue Fontaine de Bouillon,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Raismes rue de Raismes,** la hauteur maximale des installations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

**Dans le STECAL délimité au plan de zonage sur la commune de Wallers-Arenberg rue Desandrouins**, la hauteur maximale des installations et ouvrages ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### I. Aspect extérieur des constructions

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les couleurs vives sont proscrites.

Pour les bâtiments à destination d'habitat, les façades présenteront :

- Soit un aspect brique dans la gamme des rouges ;
- Soit un aspect bois ;
- Soit un aspect enduit dans les tons beiges en harmonie avec les constructions environnantes.

La brique apparente ne peut être peinte. Toutefois si des peintures ou enduits ont déjà été appliqués, l'application de badigeons à chaux est possible sans masquer les éléments de décors en brique, faux colombages, volets, appuis de fenêtres, linteaux. La couleur sera en harmonie avec la couleur de la brique d'origine.

Les bâtiments agricoles devront être de teinte foncée et mate et peuvent présenter l'aspect du bois.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

***Dispositions relatives aux bâtiments agricoles***

**En sus, pour <u>les bâtiments agricoles,</u>**

- Les toitures doivent comporter au minimum une pente.
- Les revêtements ondulés en couverture sont interdits. Sont admis, les revêtements nervurés type bac acier.

***Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.***

Un édifice ou un ensemble bâti peut être identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les éléments à protéger sont indiqués dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2).

## <u>II. Clôtures</u>

***Dispositions générales***

Les clôtures sont constituées

- Soit par des dispositifs à claire-voie de type grille ou grillage doublés ou non d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement ;

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

*Dispositions particulières*

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article N-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article N-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

***Dispositions générales***

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les bâtiments agricoles devront notamment être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments agricoles.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences végétales locales détaillées en annexe du règlement sont recommandées.

## 2.4 Stationnement

### Article N-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

# SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article N-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article N-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# ZONE NL

**La zone NL** est destinée à accueillir des équipements légers de loisirs de proximité à usage sportif, culturel, socio-éducatif ou récréatif. Elle comprend un sous-secteur :

- **Le sous-secteur Nrbl** correspondant aux réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires à protéger.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations et sous-destinations** | **ZONE NL**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochés « **X** »[15] |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | |
| Exploitation forestière | |
| **Habitation** | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| **Commerce et activité de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | |
| Cinéma | |
| **Equipements d'intérêt collectifs et services publics** | |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X sous conditions |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | X sous conditions |
| Equipements sportifs | X sous conditions |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | X sous conditions |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de Congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[15] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

## Article NL-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article NL-2 sont interdites.

## Article NL-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieux :**

- Les équipements légers destinés à un usage sportif ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les autres équipements légers recevant du public destiné à un usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

**Sont autorisés dans le sous-secteur Nrbl sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieu**x :

- Les équipements légers recevant du public destiné à un usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

## Article NL-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article NL-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

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

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article NL-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article NL-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

### Article NL-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au PPPAUP.

## Article NL-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article NL-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

## Article NL-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

### 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article NL-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placée en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

**2) Dispositions particulières**

***Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades***

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les façades des constructions présenteront au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; le blanc et les couleurs vives ne sont admises que par touche et que lorsqu'elles intègrent une conception architecturale où les couleurs vives sont proscrites.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

**II. Clôtures**

***Dispositions générales***

Les clôtures sont constituées :

- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

*Dispositions particulières*

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

**Article NL-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Article NL-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions**

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière dont 30 % seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences détaillées en annexe du présent document.

## 2.4 Stationnement

**Article NL-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

# SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article NL-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article NL-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# Zone NS

**La zone NS** est destinée à accueillir des équipements destinés à un usage sportif, socio-éducatif, récréatif comprenant des constructions en superstructure (stade, vestiaires, etc.).

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations et *sous-destinations*** | **ZONE NS**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[16] |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | |
| Exploitation forestière | |
| **Habitation** | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| **Commerce et activité de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | |
| Cinéma | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | X sous conditions |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de Congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[16] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

## Article NS-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article NS-2 sont interdites.

## Article NS-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- Les constructions légères et installations liées aux activités sportives, de loisirs et touristiques et à l'accueil du public ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liées à la voierie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres…, les structures sportives, stades, vestiaires, …, aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone. Les antennes relais sous réserve d'intégration paysagère ;
- La construction à destination d'habitation sous réserve qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements, des installations et services implantés dans la zone et que la surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
- Les constructions à destination d'hébergement sous réserve qu'elles soient une activité connexe aux activités sportives, de loisirs ou touristiques ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

## Article NS-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article NS-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

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

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article NS-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article NS-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### Article NS-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C - PPPAUP.

## Article NS-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article NS-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Article NS-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit.

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article NS-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

**2) Dispositions particulières**

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les bâtiments annexes attenant à la construction principale et extensions devront être traités en harmonie avec celle-ci.
Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Les toitures en bac acier imitation tuile sont autorisées pour les constructions principales sous réserve de non-visibilité depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée d'apposer des tuiles en raison de la pente de la toiture.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

**II. Clôtures**

***Dispositions générales***

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'une haie d'essences locales.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

## Article NS-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article NS-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière dont 20 % seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de plus de 4 places seront non imperméabilisées.

Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences détaillées en annexe du présent document.

## 2.4 Stationnement

### Article NS-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

# SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article NS-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article NS-14 : Desserte par les réseaux**

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# Zone NT

La **zone NT** accueille des sites touristiques majeurs du territoire rayonnant sur le Valenciennois et la Région à développer et à valoriser pour structurer l'offre touristique et lui donner une visibilité forte. Elle comprend **un sous-secteur Nrbt** correspondant aux réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires à protéger.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations et *sous-destinations*** | **ZONE NT**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[17] |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | |
| Exploitation forestière | |
| **Habitation** | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| **Commerce et activité de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | |
| Cinéma | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | X sous conditions |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | X sous conditions |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | X sous conditions |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de Congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[17] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

## Article NT-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article NT-2 sont interdites.

## Article NT-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Des aménagements légers et installations à vocation scientifique, pédagogique ou éducative et de loisirs ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

**Sont autorisés dans le sous-secteur Nrbt sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieux :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Des aménagements légers et installations à vocation scientifique, pédagogique ou éducative et de loisirs ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention des risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

## Article NT-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article NT-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

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

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article NT-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article NT-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### Article NT-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des autres cours d'eau et fossés.

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ». Ce recul est porté 40 mètres pour les éléments hydrauliques majeurs tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager » et à 50 mètres pour les éléments identifiés par le PNRSE (Parc naturel régional Scarpe-Escaut) tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Les clôtures sont édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments protégés tels que figurés au PPPAUP.

## Article NT-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article NT-7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

## Article NT-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

**2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

**3. Dispositions particulières**

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article NT-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**I. Aspect extérieur des constructions**

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.
Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

**2) Dispositions particulières**

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.

Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

## II. Clôtures

***Dispositions générales***

Les clôtures sont constituées :

- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article NT-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article NT-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière dont 30 % seront végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences détaillées en annexe du présent document.

## 2.4 Stationnement

### Article NT-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article NT-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article NT-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# Zone NC

La **zone NC** est une zone à vocation d'accueil touristique correspondant à l'aménagement des terrains de camping, caravaning qui accueillent également les activités de services et équipements qui y sont liés. Elle comprend **un sous-secteur Nrbc** correspondant aux réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires à protéger.

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

| **Destinations et *sous-destinations*** | **ZONE NC**<br>Sont admises les destinations et sous destinations cochées « **X** »[18] |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | |
| Exploitation agricole | |
| Exploitation forestière | |
| **Habitation** | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| **Commerce et activité de service** | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | X sous conditions |
| Commerce de gros | |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X sous conditions |
| Hébergement hôtelier et touristique | X sous conditions |
| Cinéma | |
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | |
| Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | X sous conditions |
| Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | X sous conditions |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | X sous conditions |
| **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de Congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |

[18] La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

## Article NC-1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article NC-2 sont interdites.

## Article NC-2 : Les types d'activités et les constructions admises sous conditions

**Sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des campings ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les résidences démontables ou les résidences mobiles de loisirs (y compris de type roulotte, yourte, cabane en bois…) ;
- Les établissements de restauration ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Des aménagements légers et installations à vocation scientifique, pédagogique ou éducative et de loisirs ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi alors même que ces constructions ne respectent pas les articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sans effet à leur égard.

**Sont autorisés dans le sous-secteur Nrbc sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidences sur la fonctionnalité des milieux :**

- Les résidences démontables ou les résidences mobiles de loisirs (y compris de type roulotte, yourte, cabane en bois…) ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Des aménagements légers et installations à vocation scientifique, pédagogique ou éducative et de loisirs ;
- Les ouvrages destinés à la gestion ou à améliorer la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux de ruissellements et à la prévention risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement.

### Article NC-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

### Article NC-4 : Implantation vis-à-vis des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

***Dispositions générales***

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Concernant l'implantation des nouvelles constructions hors agglomération, il est nécessaire de préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

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

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

***Dispositions particulières***

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article NC-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article NC-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

### Article NC-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives

***Dispositions générales***

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2) et jamais être inférieure à 4 mètres.

## Article NC-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.
Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'une des deux constructions est de hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

## Article NC-7 : Emprise au sol des constructions

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

## Article NC-8 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

### 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

### 3. Dispositions particulières

***Côte de seuil***

La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf :

- Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel ;

- En cas d'extension, hors zone d'aléa inondation où il peut être au moins égal à celui de la construction principale.

***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

***CINASPIC***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article NC-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### I. Aspect extérieur des constructions

**1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenant ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boitier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

**2) Dispositions particulières**

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.

La façade des constructions présentera au maximum 3 aspects de matériaux distincts. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

La brique apparente ne doit pas être peinte ou enduite. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes et leurs extensions présentant ces traitements de façades à la date de l'approbation du PLUi. Elle ne s'applique pas aux nouvelles constructions qui s'intègrent dans une séquence bâtie présentant ces aspects.

D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

***Dispositions relatives aux toitures***

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Toitures terrasses***

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

- ***Toitures monopentes***

La toiture monopente est autorisée pour les extensions et annexes.

Les toitures monopentes sont admises sur la construction principale lorsque celles-ci sont un des éléments d'une composition architecturale contemporaine.

- ***Pente des toitures monopentes ou à versants***

La pente des toitures monopentes ou à versants sera au minimum de 30° pour les constructions principales à destination d'habitat.

- ***Les ouvertures en toiture***

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

- ***Aspect des toitures***

Les toitures seront de teinte rouge orangé, grise ardoise, grise anthracite, bleue ardoise, brune ou noire et de type tuile ou ardoise pour les constructions principales à usage d'habitation.
Toutefois, en cas de rénovation ou de remplacement d'une toiture existante, il sera admis de conserver le même type de matériau que la toiture initiale.
Ces dispositions pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

**II. Clôtures**

***Dispositions générales***

Les clôtures sont constituées :

- Soit par des dispositifs à claire-voie doublés d'une haie composée d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.
- Soit par des haies composées d'essences locales choisies de préférence par celles préconisées en annexe du règlement.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

***Dispositions particulières***

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés n'est pas limitée.

### Article NC-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article NC-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière dont 30 % seront végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts et espaces de stockage doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences détaillées en annexe du présent document.

### 2.4 Stationnement

#### Article NC-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la règlementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article NC-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article NC-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

# TITRE 10. ANNEXES DU REGLEMENT

## 10.1 Lexique

*Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.*

---

### A

#### Abris de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

#### Abris pour animal

Construction destinée à protéger des animaux domestiques et familiaux (ex : poulailler domestique, box à chevaux). Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

#### Accès

L'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

#### Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

#### Affouillement de sol

L'affouillement de sol est le creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

#### Alignement

Un alignement est la limite du domaine public avec les unités foncières riveraines.

#### 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 remarquable à protéger

Arbre mentionné notamment au plan de protection du patrimoine architectural urbain et paysager. Un arbre est considéré comme « intéressant » de part tout ou partie des caractéristiques suivantes : son essence, son âge, sa valeur paysagère, son envergure remarquable, etc.

### Artisanat et commerce de détail

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

### Autres équipements recevant du public

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

---

## B

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Bureau

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

---

## C

### Carport

Un carport est un abri ouvert sur les côtés destiné à abriter une voiture.

### Centre de congrès et d'exposition

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### Changement de destination

Le changement de destination est la modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

### Chaussée

Partie de la voie aménagée pour la circulation des véhicules motorisés.

### Cinéma

Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### Claire-voie

Clôture à jour formée de pièces non jointes, non serrées et non continuess.

### Clôture

La clôture est un obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

### Commerce de gros

Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

### Construction

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

### Construction existante

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

### Construction principale

Une construction principale est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

---

## D

### Dent creuse

Espace non construit entouré de parcelles bâties.

### Densité minimale

Le nombre de logements par unité de surface (souvent en hectare). Ces objectifs sont exprimés en densité nette (hors équipements et voirie externe, parking relais) en conformité avec le SCOT (cf. SCOT page 538).

### Dépendance

Bâtiment secondaire édifié sur la même unité foncière que le bâtiment principal.

---

## E

### Eléments hydrauliques protégés

Ce sont les étangs, mares, petits cours d'eau et leurs berges, les fossés et leur connexion avec les cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils figurent au PPPAUP.

### 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

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### Equipement de superstructure

Construction et/ou partie de construction située au-dessus du sol destinée à un usage collectif.

### Equipement d'infrastructure

Ouvrage et installation situées au sol ou en sous-sol (voieries, réseaux, etc.) destinées à un usage collectif.

### Equipements légers

Construction sans fondation montée avec des matériaux légers et démontables.

### Equipements publics et d'intérêt collectif

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

### Equipements sportifs

Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

### Espace Boisé Classé

En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU(i) peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement, etc. à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au Code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. Le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

### Espace libre

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions et installations, à leur desserte (accès, voiries, pistes cyclable, cheminements piétons), aux aires de jeux et aux aires de stationnement (véhicules motorisés et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

### Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipement d'intérêt collectif hospitalier, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### Exhaussement de sol

L'exhaussement de sol est le remblaiement d'un terrain.

### Exploitation agricole

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

### Exploitation forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### 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.

---

## F

### 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.

### Façade principale

Façade comportant l'entrée principale d'une construction et donnant vue sur les voies et emprises.

### Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans d'une toiture inclinés suivant des pentes opposées ; la partie supérieure d'un comble.

### Fausses briques

Tout dispositif imitant l'aspect brique tel que plaquettes de parement, moulage béton, panneaux polyuréthane, etc.

### Faux pans de bois

Tout dispositif visible en façade imitant l'aspect bois tel que faux pans de bois en polyuréthane, en béton, ciment, etc.

### Front à rue

Le front à rue est la limite de la parcelle contigüe à la voie publique.

---

## G

### 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.

### Garage

Construction démontable ou non, attenante à la construction principale ou non dédiée au remisage d'un véhicule motorisé. Un garage compte pour une place de stationnement.

---

## H

### Haie

Structure végétale linéaire pouvant associant un ou des types d'arbustes ou arbrisseaux implantés de manière continue ou éparse.

### Haie protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Structure végétale linéaire pouvant associant un ou des types d'arbustes ou arbrisseaux implantés de manière continue afin de limiter un champ et ainsi contribuer à freiner le ruissellement de l'eau et l'érosion des sols et favoriser la biodiversité.

### Hauteur

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

### Hébergement

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

### Hébergement hôtelier et touristique

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

---

## I

### Impasse

Voie sans issue.

### Industrie

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

### Installation

Une installation n'est pas une construction ou un bâtiment.

### Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérés comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## L

### Limites séparatives

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

### Local accessoire

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

### Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie y compris les éoliennes.

### Logement

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

## M

### Matériaux dégradés

Matériaux issus d'une première utilisation et présentant des signes d'usure et de dégradation tels que parpaings cassés, tôles rouillées, etc.

## N

### Natura 2000

Le réseau Natura 2000 regroupe l'ensemble des sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

## P

### Plateforme de voirie

Cela désigne, au sens géométrique, la surface de la route qui comprend la ou les chaussées, les accotements et éventuellement les terre-pleins. Elle peut aussi désigner la structure qui supporte la chaussée.

## R

### Restauration

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

## S

### Salle d'art et de spectacle

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### Séquence bâtie

Une séquence bâtie est une suite ordonnée de bâtiments.

## T

### Terrain naturel

Un terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré, par exemple.

## U

### Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

## V

### Voies ou emprises publiques

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

## Z

### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Programme initié par le Ministère chargé de l'environnement en 1982 qui vise la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

- Zone de type I = secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- Zone de type II = grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

## 10.2 Aide à la lecture du règlement : schémas

**Implantation des constructions vis à vis des limites séparatives**

Dans une bande de 20 mètres :

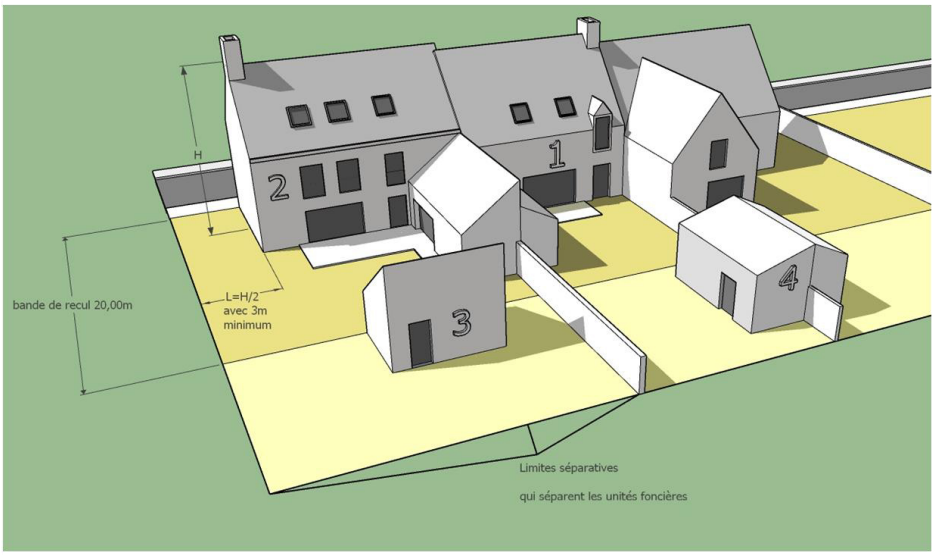
1. Implantation de la construction sur deux limites séparatives latérales
2. Implantation possible sur une limite. En cas de retrait respect de la règle L=H/2 avec minimum 3 mètres

Au-delà de la bande de 20 mètres

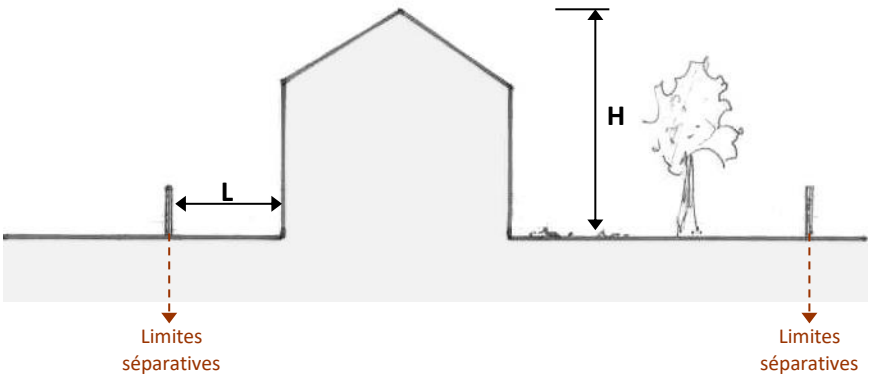
3. Implantation en retrait en respectant la règle L=H/2 avec minimum 3 mètres.

4. Implantation autorisée en limite :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- Lorsque des constructions sensiblement équivalentes en volume sont édifiées simultanément ;
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20m avec une tolérance de 1,50m pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.




**Implantations avec marge de retrait :** Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur les limites séparatives, une marge d'isolement est imposée ; celle-ci est définie suivant le rapport L = H/2 illustré ci-après.

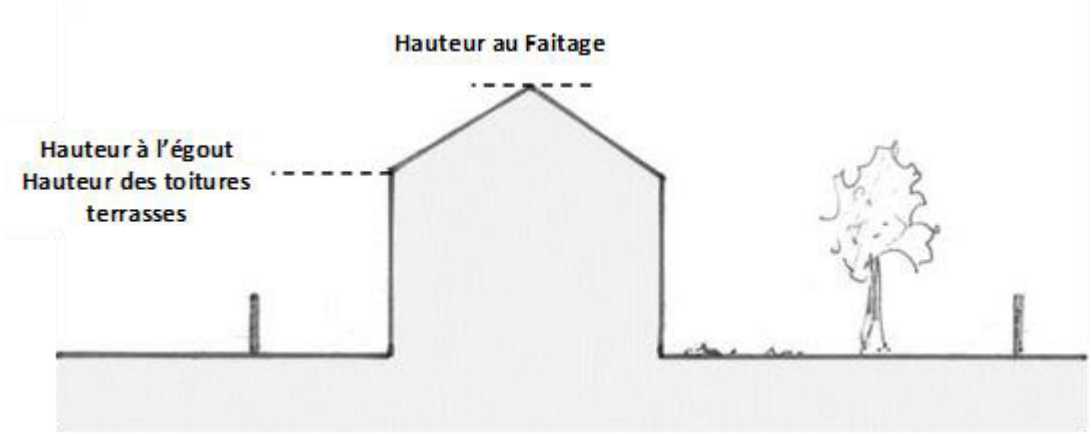



**H** = la hauteur maximale de la construction
**L** = Marge d'isolement
Est généralement fixée une limite minimale de marge d'isolement, soit généralement 3 ou 4 mètres pour le règlement présent.

**Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement et sous l'assise de la construction) jusqu'à, d'une part, la ligne basse du versant de la toiture vers laquelle les eaux de pluie ruissellent (égout du toit) et, d'autre part, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

Les hauteurs des toitures terrasses correspondent à la hauteur fixée à l'égout du toit.



## 10.3 Guide des Essences Locales

**Arbres**

| | |
|---|---|
| Aulne Glutineux | *Alnus Glutinosa* |
| Bouleau Verruqueux | *Betula Pendula* |
| Charme | *Carpinus Betulus* |
| Châtaignier | *Castanea Sativa* |
| Chêne Pédonculé | *Quercus Robur* |
| Chêne Sessile | *Quercus Petraea* |
| Erable Champêtre | *Acer Campestris* |
| Erable Sycomore | *Acer Pseudoplatanus* |
| Hêtre | *Fagus Sylvatica* |
| Merisier | *Prunus Avium* |
| Noyer Commun | *Juglans Regia* |
| Saule Blanc | *Salix Alba* |
| Tilleul à petites feuilles | *Tilia Cordata* |
| Tilleul à grandes feuilles | *Tilia Platyphyllos* |

**Arbustes**

| | |
|---|---|
| Bourdaine | *Frangula Alnus* |
| Buis | *Buxus Sempervirens* |
| Cornouiller Sanguin | *Cornus Sanguinea* |
| Eglantier | *Rosa Canina* |
| Fusain d'Europe | *Euonymus Europaeus* |
| Genêt à Balai | *Cytisus Scoparius* |
| Houx | *Ilex Aquifolium* |
| Lilas commun | *Syringo Vulgaris* |
| Merisier | *Prunus Avium* |
| Nerprun Purgatif | *Rhamnus Catartica* |
| Noisetier | *Corylus Avellana* |
| Orme Champêtre | *Ulmus Minor* |
| Prunelier | *Prunus Spinosa* |
| Saule Cendré | *Salix Cinerea* |
| Saule Marsault | *Salix Caprea* |
| Saule Osier | *Salix Viminalis* |
| Sureau | *Sambucus Nigra* |
| Troène d'Europe | *Ligustrum Vulgare* |
| Viorne Mancienne | *Viburnum Lantana* |
| Viorne Obier | *Viburnum Opulus* |

**Plantes Grimpantes**

| | |
|---|---|
| Chèvrefeuille des Bois | *Lonicera periclymenum* |
| Houblon | *Humulus Lupulus* |
| Lierre | *Hedera Helix* |

**Essences d'arbres fruitiers**

| Pommiers | Poiriers | Cerisiers | Pruniers |
|---|---|---|---|
| -Argilière | -A Côte d'Or | -Cerise Blanc Nez | -Coe Violette |
| -Belle Fleur Double | -Bourré Bachelier | -Cerise Blanche d'Harcigny | -Goutte d'Or de Coe |
| -Cabarette | -Grosse Louise | -Cerise de Moncheaux | -Monsieur Hâtif |
| -Colapuis | -Plovine | -Cerise du Sars | -Reine-Claude d'Althan |
| -Gris Baudet | -Poire à Clément | -Griotte du Nord | -Reine-Claude Dorée |
| -Jacques Lebel | -Saint-Matthieu | -Griotte de Vieux Condé | -Sanguine de Wisme |
| -Lanscailler | | -Guigne Noire de Pévèle | |
| -Précoce de Wirwignes | | | |
| -Rambour d'Hiver | | | |
| -Reinette des Capucins | | | |
| -Reinette de Flandre | | | |
| -Reinette de Fugélan | | | |
| -Verdin d'Automne | | | |