

---

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays du Vermandois

---

## *Règlement*

Date d'arrêt de projet	2 juillet 2025
Date d'approbation	



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	11
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	12
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	30
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....	48
PARTIE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	61
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	62
CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....	78
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH .....	95
PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	110
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	111
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	133
PARTIE IV-LEXIQUE.....	152
CHARTRE DE COULEURS .....	161
FICHES TECHNIQUES-ESSENCES LOCALES .....	163

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## I. Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 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 réglementaires et sont, de ce fait, 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.

## II. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Pays du Vermandois en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme.

## III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

**I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Elles permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

## **II- Prévalent sur les dispositions du PLUi :**

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLUi.

2°/ Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Article L.442-9 du code de l'urbanisme). L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLUi en dispose autrement.

6°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

L'article L.111-17 du code de l'urbanisme énumère les cas dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil communautaire ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### **III- Se conjuguent avec les dispositions du PLUi :**

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001.

## **IV. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Les documents graphiques font également apparaître :**

- **Les risques recensés sur le territoire,**
- **Les installations agricoles,**
- **Les éléments de patrimoine naturel à préserver,**
- **Les chemins à préserver,**

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination...**

## V. Adaptations mineures

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

## VI. Modalités d'application du règlement

### 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 ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

## 2. Structuration du règlement

Le présent règlement comporte un règlement pour chaque zone, ainsi qu'une aide à la lecture du règlement et un lexique.

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**

- 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

- 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 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 11 : obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions - 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 ;

Article 15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## VII. Rappels des servitudes et obligations applicables à toutes les zones

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Vermandois est concerné par :

- Des inondations par remontées de nappe,
- Le risque de mouvement des argiles,
- Le risque de sismicité de niveau 1 et 2 (aléa faible),
- Le risque de nuisances sonores,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Le risque de transport de matières dangereuses,
- La présence de sites CASIAS (potentiellement pollués) au nombre de 238,
- La présence de 53 Installations Classées pour la protection de l'Environnement, ...

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLUi.

- Certaines zones sont concernées par la présence de **captages d'eau potable** pour lesquels des périmètres de protection immédiat, rapproché ou 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.
- **Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 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. Les haies identifiées au plan de zonage doivent être préservés voire renforcées. A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition pour les haies et ripisylves : d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local.
- 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 habitations 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.
- Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite **loi Barnier** codifiée aux articles L.1116 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, 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. 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.

- **Obligation d'isolation phonique le long des axes terrestres classés bruyants** : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1, ainsi que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 2 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 3 telles 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.

## VIII. Clôtures

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) ;
- d) Dans une commune ou partie de commune **où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.**

## IX. Permis de démolir

En application de l'article R.421-27 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 située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article [L. 313-4](#) ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

# PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

## ■ Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations.

Elle comprend :

- **Un secteur Ua**, qui correspond au centre ancien des communes.
- **Un secteur Ua1**, qui correspond au centre des communes de Bohain-en-Vermandois et Fresnoy-le-Grand.
- **Un secteur Ub**, qui correspond aux extensions plus récentes des tissus urbains.

## ● Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa faible à fort)**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées)**. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel**, par la présence de sites potentiellement pollués (BASOL), d'anciens sites industriels (CASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de l'Escaut**. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Gouy, Beaufort, Villeret, Nauroy, Bellicourt.
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de la Somme**. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de Sequehart.

### ■ Outils de protection sur la zone

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les éléments de patrimoine urbain identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.

Un linéaire commercial à préserver est identifié à Bohain-en-Vermandois et Fresnoy-le-Grand au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme.

### ■ Recommandations de l'UDAP de l'Aisne :

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

I. Usage des sols et destination des constructions<sup>1</sup>**Article U1 : Destinations et sous-destinations**

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

<sup>1</sup> Les destinations sont définies à la fin du document, dans le lexique.

## Article U2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessous :

- Les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravanning et le stationnement collectif et/ou isolé de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux, ferrailles et démolition divers, de déchets, de véhicules désaffectés de toute autre nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation,
- Les pylônes de transmission téléphonique,
- Les entrepôts non liés à une activité existante.

### **Au sein du linéaire commercial identifié en application de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme (Bohain-en-Vermandois et Fresnoy-le-Grand):**

Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux en rez-de-chaussée sur les voies et places publiques repérées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme est interdit.

Sont uniquement autorisés, les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes en rez-de-chaussée dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'en changer la destination.

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations dont la destination est autorisée dans le premier article, sous réserve :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
  - Qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
  - Qu'elles puissent être desservies normalement par les infrastructures et équipements existants.

- Les constructions et installations à usage industriel, liées à une activité déjà existante, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- La création, la transformation et l'extension de bâtiments ou installations agricoles dans la mesure où, ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les antennes relais et les installations techniques, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le paysage.
- Les dépôts, à condition d'être liés à une activité existante, masqués et non visibles depuis le domaine public.

***Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme***

Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.
Eléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</li> <li>• Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</li> </ul>

<p>L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)</p>	<p>L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p> <p>L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.</p>
<p>Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme</p>	<p>Il est interdit de porter atteinte à la continuité des accès à protéger répertoriés sur les plans de zonage.</p>

### *Dispositions relatives à la prise en compte des risques*

<p>Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :</p>	<p>Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.</p>
--	--

## **Article U3 : mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas fixé de règles.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### *1. Volumétrie et implantation des constructions*

## **Article U4 : emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

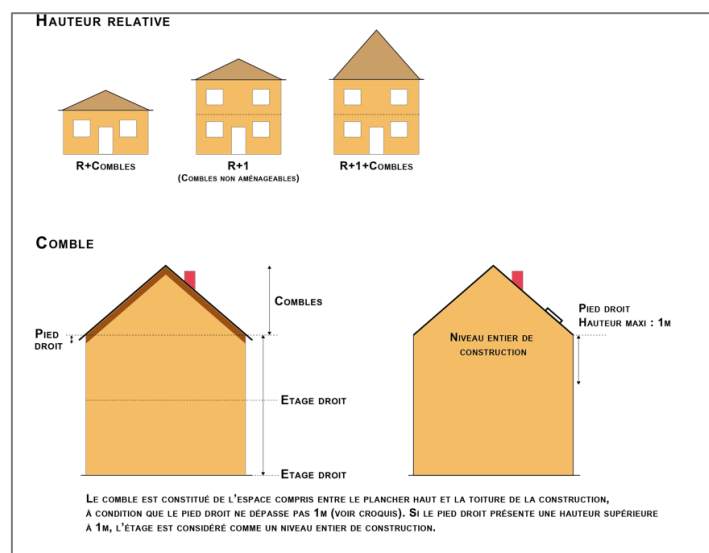
- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière.

## Article U5 : hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Secteur Ua	Secteur Ua1	Secteur Ub
<p>La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageable (R+2+combles).</p> <p>La hauteur des extensions et des annexes est limitée à celle de la construction principale.</p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 12 mètres au point le plus haut mesuré par rapport au terrain naturel (hors ouvrages techniques).</p>	<p>La hauteur maximale est fixée à R+4 et 12 mètres au faitage.</p> <p>La hauteur des extensions et des annexes est limitée à celle de la construction principale.</p>	<p>La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageable (R+1+combles).</p> <p>La hauteur des extensions et des annexes est limitée à celle de la construction principale.</p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 9 mètres au point le plus haut mesuré par rapport au terrain naturel (hors ouvrages techniques).</p>
<p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>		



### Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

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

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

## Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### A. Généralités

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

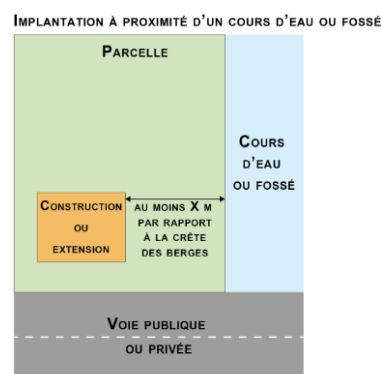
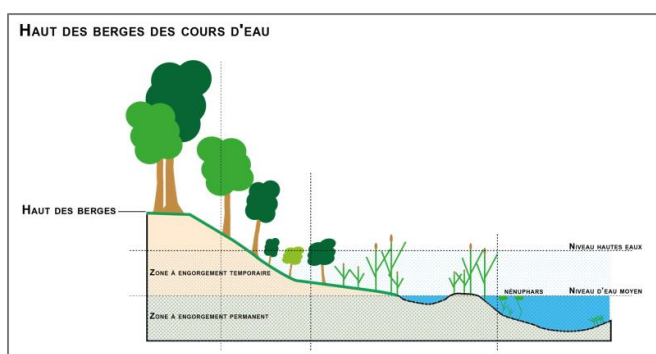
Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait minimal de 3 mètres.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



## B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

### ■ Dans le secteur Ua1 :

- A la limite d'emprise de la voie,
- A l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

### ■ Dans le secteur Ua :

- A l'alignement,
- Avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie,
- En cas de "dents creuses", la construction pourra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines. Cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 20 mètres du domaine public.

### ■ Dans le secteur Ub :

- Avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie,
- En cas de "dents creuses", la construction pourra s'implanter à l'alignement d'au moins une des deux constructions voisines. Cette règle ne s'applique pas si cet alignement se situe à plus de 20 mètres du domaine public.

### ■ Pour toutes les zones :

- En aucun cas les façades avant des constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 20 mètres de la limite d'emprise de la voie. Cette règle ne s'applique pas lors de la création d'une nouvelle voie.
- Les annexes peuvent être implantées :
  - Si l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> : Implantation possible avec un recul au moins égal à celui de la façade avant de la construction.
  - Si l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> : Implantation possible en façade avant ou en limite de l'emprise.

Les abris de jardins doivent être situés à l'arrière de la construction principale.

- Les extensions des constructions sont possibles en façade avant sous condition de respecter les marges imposées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

## Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou de plusieurs bâtiments sur un même terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.

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

#### **A. Implantation en limite séparative**

Les constructions pourront être implantée en limite séparative dans une bande maximale de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

En cas d'isolation par l'extérieur, l'épaisseur devra être prise en compte pour le respect de l'alignement.

#### **B. Implantation en retrait**

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait minimal est porté à 1 mètre pour les annexes d'une hauteur qui n'excède pas 4 mètres.

### **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les abris de jardins doivent être situés à l'arrière de la construction principale.

#### *2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **Article U9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### *a. Aspect extérieur des constructions*

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions contemporaines sont admises à condition de présenter une qualité architecturale.

Les extensions et les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif si visible de la voie publique.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc...),
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune,
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région (tels que des rondins de bois, colombages, ...).
- Le noir (sauf pour les couvertures) et le blanc pur (sauf pour les modénatures, ouvertures et menuiseries),
- Les couleurs vives.

#### **a) Façades :**

***Les couleurs recommandées en façades sont en annexe du présent règlement (charte de couleur).***

Le bois est autorisé.

Le blanc pur est autorisé pour les modénatures, ouvertures et menuiseries.

Les matériaux translucides sont admis pour les verrières, pergola, piscines et serres.

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

En cas d'isolation par l'extérieur, les bardages devront être traités en harmonie avec l'environnement immédiat.

#### **b) Couvertures :**

Les constructions avec combles seront couvertes en matériaux type tuile ou ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire (shingle...).

Les couleurs admises pour les toitures sont rouge, rouge-orangé, marron, gris, noir.

Les toitures terrasses sont autorisées, dans la cadre d'une architecture contemporaine qualitative et à condition d'une bonne intégration paysagère et urbaine. Le bac acier laqué ou peint sera admis dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Les toitures devront avoir une pente maximale de 45°. Pour les toitures-terrasses, une pente minimale de 2% est imposée.

**c) Annexes et extensions :**

Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois. Les plaques de toitures, teintées ardoise ou tuile, sont admises.

La construction de garages en plaque béton brut est interdite même à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

***En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme***

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

**b. Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

La hauteur et la composition des clôtures des EISCP pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

**Clôture sur rue et sur les marges de recul :**

La clôture devra être constituée soit par des haies vives d'essence locale (*cf. Annexes du présent règlement*), soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie ou tout autre dispositif à claire-voie qualitatif comportant ou non un mur bahut.

Les plaques béton sont interdites.

En façade, la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre hors sol pour la partie pleine. Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. Les portails pleins sont autorisés. Les piliers ne dépasseront pas 2 mètres.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à la rue bordant la façade principale du bâtiment.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

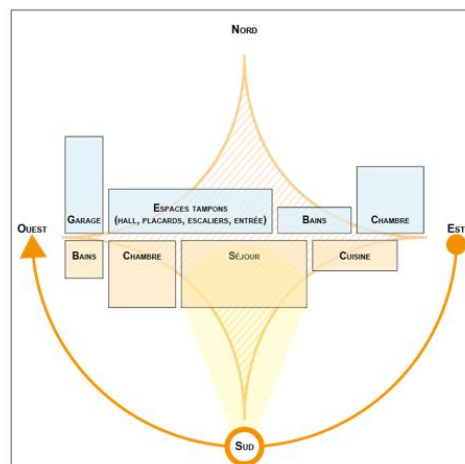
### **Article U10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

### ORIENTATION DES PIÈCES DE VIE



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales enterrés sont recommandés.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme : « dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ».

Les composteurs sont imposés pour les logements collectifs et dans les nouveaux lotissements.

### Article U11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les corridors biologiques seront préservés : seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (Cf. guide annexé au PLUi). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Les essences utilisées doivent être locales. Les conifères (tels que les thuyas) sont interdits.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement publiques découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage. En l'absence d'arbres, des ombrières devront être réalisées.

Les aires de stationnement publiques perméables sont recommandées.

## Article U12 : Stationnement

### A. Généralités

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

### B. Dispositions applicables

**Dans les secteurs Ua et Ub**, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement sont imposées, garage compris.

**En secteur Ua1**, une place de stationnement est imposée par logement.

*En sus, pour les nouvelles opérations d'ensemble*, pour les 10 premiers logements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum deux places de stationnement automobile par tranche de 5 logements entamée, au-delà de 10 logements créés, une place par tranche de 5 logements entamée.

*Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Dans le cas d'un changement de destination ou d'une division de logements, il n'y a pas de nouvelle place de stationnement exigée.

### III. Équipements et réseaux

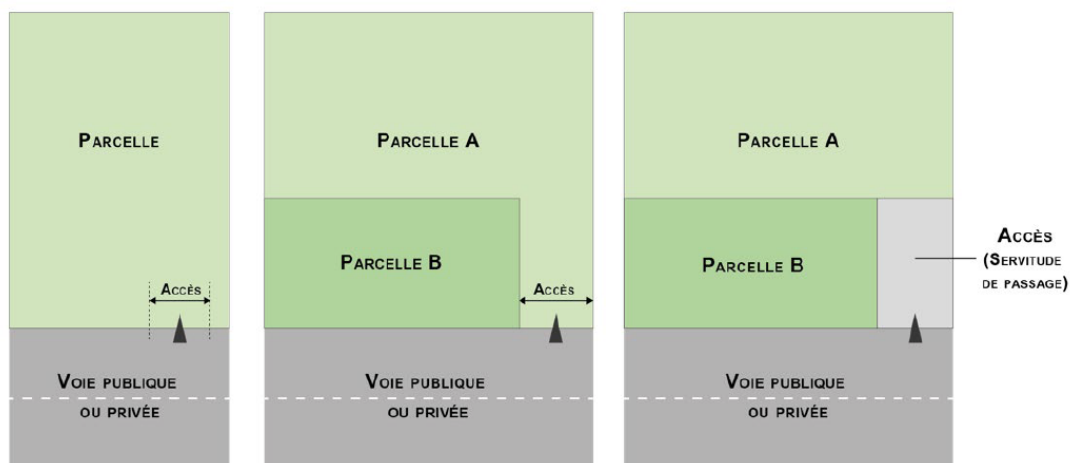
#### Article U13 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### a. Accès

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

##### Accès



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

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

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

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être d'au moins 3 mètres de large.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

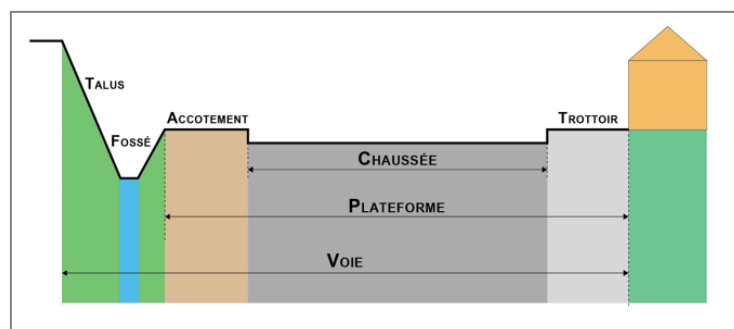
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

### b. Voirie

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc. ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.



Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 8 mètres. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.

## Article U14 : Desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

#### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

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

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

#### d. Services publics de collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

### **Article U15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

Elle comprend :

- **Un secteur UEa** correspondant aux activités agro-alimentaires,
- **Un secteur UEc** correspondant aux activités commerciales.
- **Un secteur UEz** correspondant aux zones d'activités économiques de Bohain-en-Vermandois et Vermand.
- **Un secteur UEf** correspondant à la zone d'activités économiques de la commune de Fresnoy-le-Grand.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa faible à moyen).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (BASOL), d'anciens sites industriels (CASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de l'Escaut.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi.

## ■ Outils de protection sur la zone

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## ■ Recommandations de l'UDAP de l'Aisne :

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

## I. Usage des sols et destination des constructions

### Article UE1 : Destinations et sous-destinations

#### a. Dans la zone UE

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut en zone UE</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

## b. Dans le secteur UEa

<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Statut en zone UE</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## c. Dans le secteur UEc

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut en secteur UEc</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## d. Dans la zone UEz

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut en zone UE</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

## e. Dans la zone UEf

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut en zone UE</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions

	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

## Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article suivant ainsi que :

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts à l'air libre non masqués et non liés à une activité existante,

- Les bâtiments et installations liés aux services et les équipements publics incompatibles avec la destination de la zone.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins et itinéraires de randonnées à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

#### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition), dans la mesure où (cumulatifs) :
  - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
  - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et liés à une activité existante sur la zone.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
  - Qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
  - Et dans la limite d'un logement par entreprise, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

■ **Dans le secteur UEa :**

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions liées à l'activité agricole ou agroalimentaire (autorisés dans le tableau précédent) sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
  - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
  - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
  - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

■ **Dans le secteur UEc :**

Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination de commerces et activités de services (autorisés dans le tableau précédent) sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :

- Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
- Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
- Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

■ **Dans les secteurs UEf et UEz :**

- Les établissements à usage d'activités 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 ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

- Les dépôts liés aux activités existantes, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
  - Qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
  - Et dans la limite d'un logement par entreprise.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

### Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règles.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. *Volumétrie et implantation des constructions*

#### Article UE4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations ne doit pas excéder 80 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

**Dans les secteurs UEz et UEf**, l'emprise au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière.

#### Article UE5 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale en UE	
UE et UEc	La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
UEa	La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

UEf	La hauteur maximale est fixée à 18 mètres.
UEz	Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

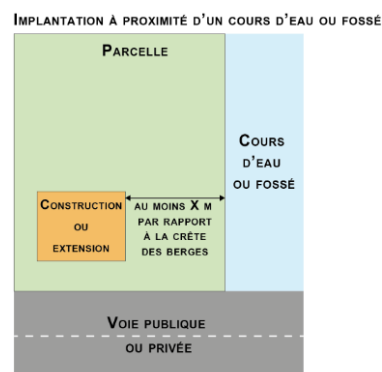
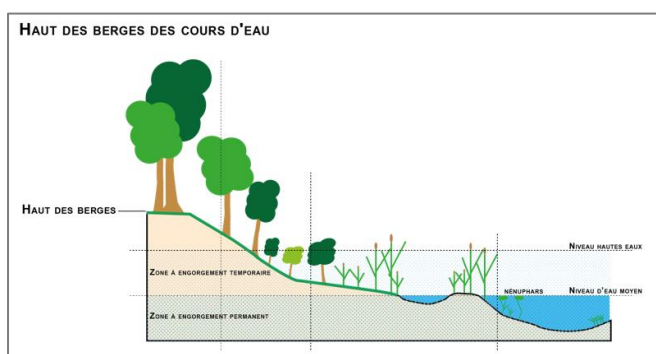
### A. Généralités

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies.
- Il n'est pas fixé de règles pour les EISCP autorisés.

### B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



## Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les EISCP autorisés.

Les constructions devront être implantées en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services.

## Article UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les EISCP autorisés.

### 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Article UE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### a. Aspect extérieur des constructions

#### A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Aucun dépôt ni aire de stockage ne pourra être réalisé en façade avant des bâtiments visibles des voies.

Les aires de stationnement devront être traitées sous forme de parking structuré et planté. Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif, si visibles de la voie publique.

### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages et les couvertures en tôle galvanisée non peinte.
- Les couleurs vives, le blanc pur, le noir et l'aluminium pur.

#### **■ Matériaux**

##### **a) Façades :**

Les murs de façade, visibles des voies, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou éléments architecturaux.

##### **b) Couvertures :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures visibles de l'espace ouvert au public en matériaux ondulés opaques (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, ...) ou en matériaux similaires présentant le même aspect général sont interdites.

Les toitures de teintes claires sont autorisées.

##### **b. Clôtures**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité.

##### **Clôtures sur rue et sur les marges de recul :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires peuvent être constituées par des haies vives d'essence locale et par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Les clôtures pourront comporter ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre.

**Clôtures en limite séparative :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
<p>Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :</p>	<p>Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.</p>

**Article UE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**Article UE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

- Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.
- Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.
- Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.
- En limite avec les zones à vocation d'habitat, une haie paysagère devra être aménagée.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.
- Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLUi). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés. Les conifères sont interdits.
- **Un minimum de 20%** de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers: ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 6 places de stationnement.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties. En cas

d'impossibilité technique, les parkings seront couverts d'ombrières.

- Les aires de stationnement doivent être perméables.

## Article UE12 : Stationnement

### A. Généralités

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

### B. Dispositions applicables

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement par logement sont imposées.
- 2) *Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

## III. Équipements et réseaux

### Article UE13 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

##### 1) Définition

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août

1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

## 2) Configuration

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

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

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

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

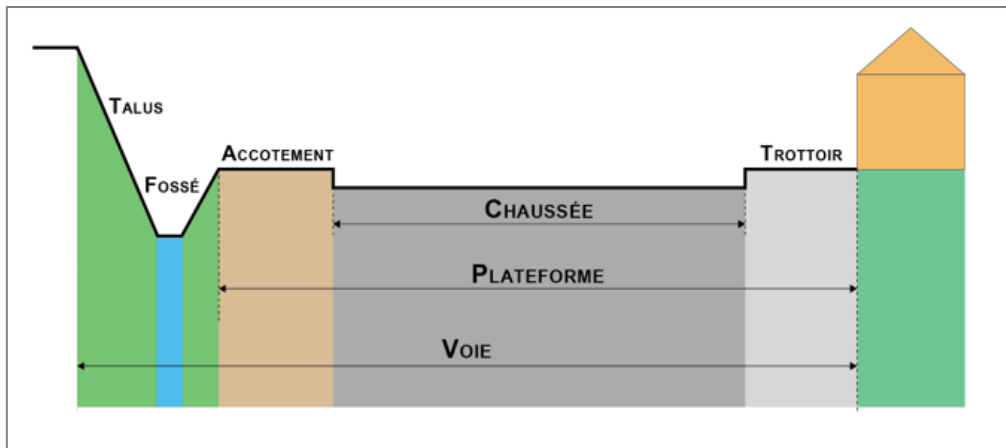
### b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Les largeurs de plateforme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 10 mètres dont au moins 8 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



## Article UE14 : Desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à

débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

#### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

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

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

#### d. Services publics de collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

### **Article UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (EISCP).

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa faible à moyen).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (BASOL), d'anciens sites industriels (CASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de l'Escaut.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Gouy, Beaufort, Villeret, Nauroy, Bellicourt.
- **Outils de protection sur la zone :** les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments de patrimoine urbain identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.

- **Recommandations de l'UDAP de l'Aisne :**

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

I. Section 1 : Usage des sols et destination des constructions**Article UH1 : Destinations et sous-destinations**

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## Article UH2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article suivant.

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus.

#### Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient indispensables au fonctionnement des sites,
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

#### *Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme*

Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives. En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.
Eléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	Sont autorisés : - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de

	<p>rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</li> <li>- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</li> </ul>
Accès à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des accès à protéger répertoriés sur les plans de zonage.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	<p>La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire.</p> <p>L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.</p>

### Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. *Volumétrie et implantation des constructions*

#### Article UH4 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

#### Article UH5 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

### Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

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

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

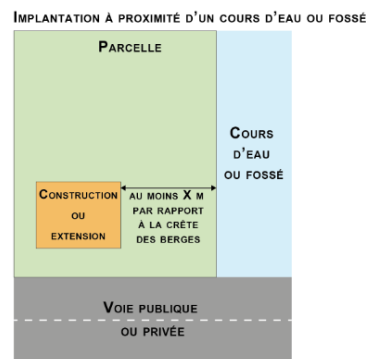
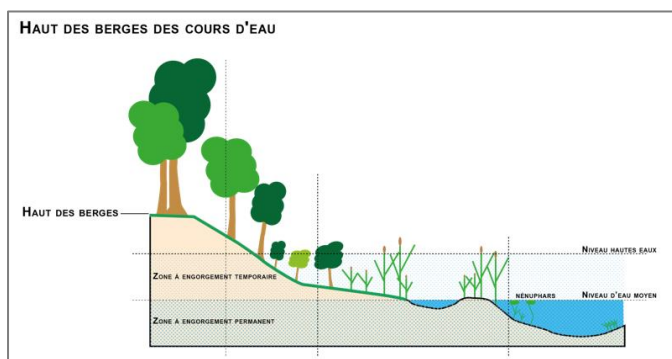
## Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### A. Généralités

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies.

### B. Règles d'implantation

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



## Article UH7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.

L'implantation des constructions ou installations est autorisée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

## Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Article UH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords

### a. Aspect extérieur

#### A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

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

Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif, si visibles de la voie publique.

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages et les couvertures en tôle galvanisée non peinte.
- Les couleurs vives, le blanc pur et l'aluminium pur.

**■ Matériaux****a) Façades :**

Les murs de façade, visibles des voies, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou éléments architecturaux.

**b) Couvertures :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures visibles de l'espace ouvert au public en matériaux ondulés opaques (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, ...) ou en matériaux similaires présentant le même aspect général sont interdites.

***En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme***

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

**b. Clôtures**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité.

**Clôtures sur rue et sur les marges de recul :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires peuvent être constituées par des haies vives d'essence locale et par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Les clôtures pourront comporter ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre.

**Clôtures en limite séparative :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

**Article UH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**Article UH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

- Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.
- Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.
- Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLUi). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés.
- Les conifères sont interdits.
- Les aires de stationnement perméables sont recommandées.

## Article UH12 : Stationnement

### A. Généralités :

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

### B. Dispositions applicables

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

*Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement minimum par logement sont imposées.

## III. Équipements et réseaux

### Article UH13 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

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

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

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

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).

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

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

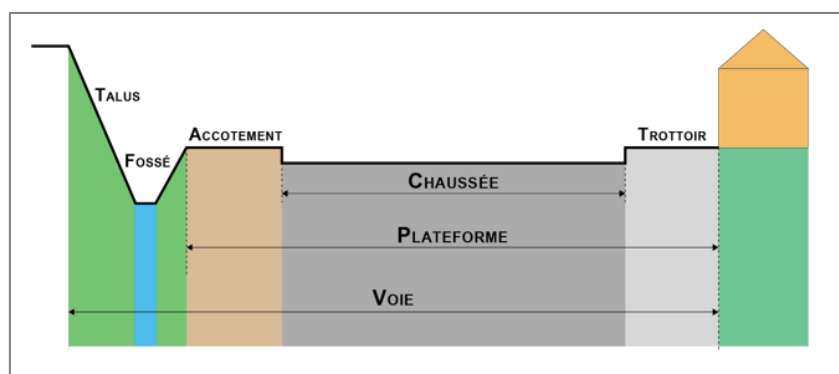
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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



## Article UH14 : Desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent obligatoirement l'être également.

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

#### d. Services publics de collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

### **Article UH15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## PARTIE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais elle pourra autoriser les commerces, services et activités s'ils ne génèrent pas de nuisances.

- **Prise en compte des risques sur la zone :**

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa nul à moyen).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (BASOL), d'anciens sites industriels (CASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de la Somme.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de Sequehart.
- **Outils de protection sur la zone :** les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les éléments de patrimoine urbain identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.

■ **Recommandations de l'UDAP de l'Aisne :**

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

I. Usage des sols et destination des constructions**Article 1AU1 : Destinations et sous-destinations**

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non Autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous conditions

## Article 1AU2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article suivant.

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement de la zone (respect du rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les constructions et installations dont la destination est autorisée dans le premier article, sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
- Qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Qu'elles puissent être desservies normalement par les infrastructures et équipements existants.

Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les commerces sont autorisés à condition qu'ils prévoient un stationnement suffisant pour assurer leur fonctionnement et leur évolution.

### *Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme*

<p>Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :</p>	<p>En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.</p>
<p>Pour les chemins et itinéraires de randonnées à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme</p>	<p>Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés</p>

	(le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

### Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les sites concernés devront être respectées.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. *Volumétrie et implantation des constructions*

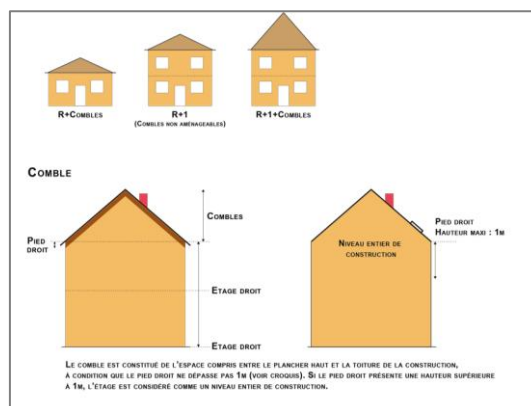
### Article 1AU4 : emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière.

## Article 1AU5 : Hauteur maximale des constructions



La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est portée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions et des annexes ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de 3 mètres.
- Les annexes peuvent être implantées :
  - Si l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> : Implantation possible avec un recul au moins égal à celui de la façade avant de la construction.
  - Si l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> : Implantation possible en façade avant ou en limite de l'emprise.

Les abris de jardins doivent être situés à l'arrière de la construction principale.

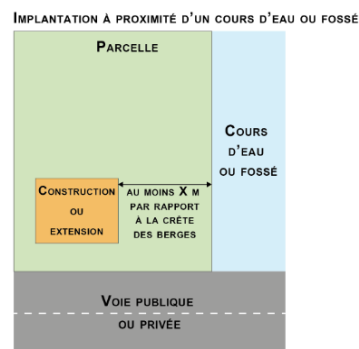
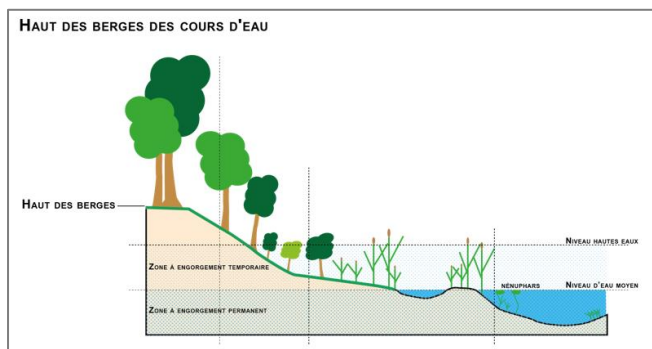
- Les extensions des constructions sont possibles en façade avant sous condition de respecter les marges imposées.

- Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **B. Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement,
- Avec un retrait entre 5 et 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



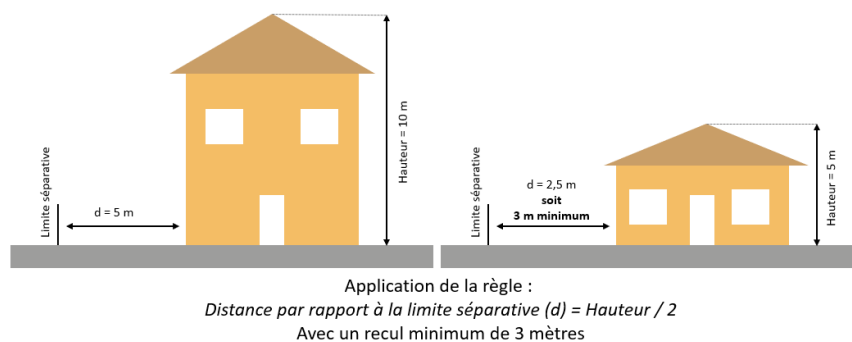
## **Article 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **A. Généralités**

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **B. Règles d'implantation**

Implantation en limite séparative	Implantation en retrait
Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.	En cas de retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
Annexes	
Les annexes sont autorisées en limite séparative ou en retrait à condition de respecter un retrait minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative.	



## Article 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les abris de jardins doivent être situés à l'arrière de la construction principale.

### 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### a. *Aspect extérieur des constructions*

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions contemporaines sont admises à condition de présenter une qualité architecturale.

Les extensions et les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif, si visibles de la voie publique.

**Sont interdits :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc...),
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune,
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région (tels que des rondins de bois, colombages, ...).
- Le noir (sauf pour les couvertures) et le blanc pur (sauf pour les modénatures, ouvertures et menuiseries), les couleurs vives.

**a) Façades :**

***Les couleurs recommandées en façades sont en annexe du présent règlement (charte de couleur).***

Le bois est autorisé.

Le blanc pur est autorisé pour les modénatures, ouvertures et menuiseries.

Les matériaux translucides sont admis pour les verrières, pergola, piscines et serres.

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

En cas d'isolation par l'extérieur, les bardages devront être traités en harmonie avec l'environnement immédiat.

**b) Couvertures :**

La pente maximale des toitures autorisées est de 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, dans le cadre d'une architecture contemporaine qualitative et à condition d'une bonne intégration paysagère et urbaine. Elles devront présenter une pente minimale de 2%. Le bac acier laqué ou peint sera admis dans le cas de recherche architecturale contemporaine. Le blanc est autorisé sur les toitures terrasses.

Les constructions avec combles seront couvertes en matériaux type tuile ou ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire (shingle...). Les couleurs admises pour les toitures sont rouge, rouge-orangé, marron, gris, noir.

L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est admis, dans ce cadre des pentes différentes peuvent être autorisées.

**c) Annexes et extensions :**

Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois. Les plaques de toitures, teintées ardoise ou tuile, sont admises.

La construction de garages en plaque béton brut est interdite même à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

**b. Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

La hauteur et la composition des clôtures des EISCP pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

#### **Clôture sur rue et sur les marges de recul :**

La clôture devra être constituée soit par des haies vives d'essence locale (*cf. Annexes du présent règlement*), soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie ou tout autre dispositif à claire-voie qualitatif comportant ou non un mur bahut.

Les plaques béton sont interdites.

En façade, la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre hors sol pour la partie pleine. Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. Les portails pleins sont autorisés. Les piliers ne dépasseront pas 2 mètres.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à la rue bordant la façade principale du bâtiment.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

<b><i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i></b>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

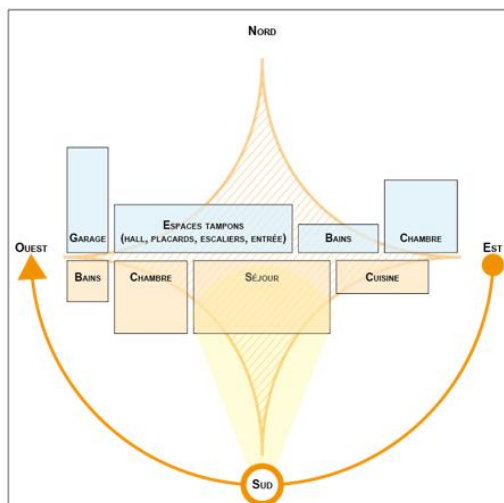
### **Article 1AU10 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

### ORIENTATION DES PIÈCES DE VIE



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales enterrés sont recommandés.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme : « dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ».

### Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les corridors biologiques seront préservés : seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (Cf. guide annexé au PLUi). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés (roseaux, iris).

Les essences utilisées doivent être locales. Les conifères (tels que les thuyas) sont interdits.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une essence locale reprise en annexe du document.

Les aires de stationnement publiques découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer

des zones d'ombrage. En l'absence d'arbres, des ombrières devront être réalisées.

Les aires de stationnement publiques perméables sont recommandées.

Pour chaque zone AU, au minimum 10% de la surface du site doit être aménagée en espace vert public. Ces 10% peuvent être répartis au sein de la zone ou réalisés d'un seul tenant.

## Article 1AU12 : Stationnement

### A. Généralités

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

### B. Dispositions applicables

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement sont imposées, garage compris.

*En sus, pour les nouvelles opérations d'ensemble, pour les 10 premiers logements, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum deux places de stationnement automobile par tranche de 5 logements entamée, au-delà de 10 logements créés, une place par tranche de 5 logements entamée. Les constructions à usage autre que d'habitat doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.*

Une borne de recharge pour véhicules électriques pour 20 logements révolus devra être prévue pour chaque site de développement.

### III. Équipements et réseaux

#### Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### a. Accès

###### 1) Définition

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

###### 2) Configuration

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

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

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

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 3 mètres de large.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

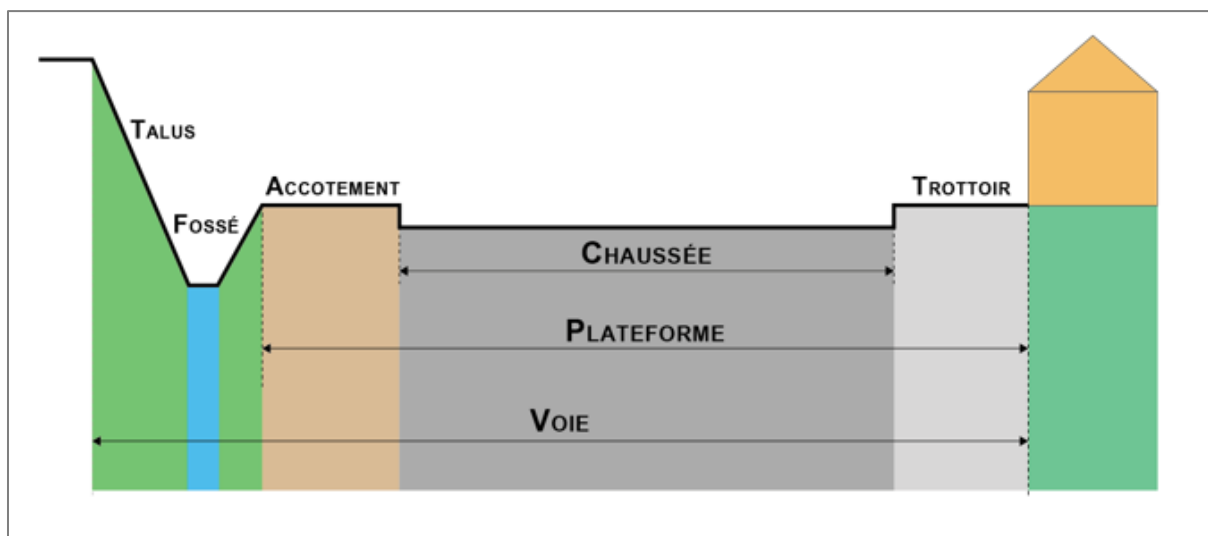
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

##### b. Voirie

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.



Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 8 mètres. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



*Ce schéma est donné à titre indicatif. D'autres configurations existent.*

## Article 1AU14 : Desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

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

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

d. Services publics de collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

**Article 1AU15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser dont la vocation est d'accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

**La zone comprend :**

- **Un secteur 1AUEz** destiné au développement des activités économiques au sein des communes de Bohain-en-Vermandois et Vermand.
- Un **secteur 1AUEf** correspondant à l'extension de la zone économique au sein de la commune de Fresnoy-le-Grand.
- **Un secteur 1AUEm** destiné au développement des activités de méthanisation au sein de la commune de Fresnoy-le-Grand.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa faible).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel,** par la présence d'anciens sites industriels (CASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Outils de protection sur la zone :** les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les éléments de patrimoine urbain identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.

■ **Recommandations de l'UDAP de l'Aisne :**

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

## I. Usage des sols et destination des constructions

### Article 1AUE1 : Destinations et sous-destinations

#### a. Dans la zone 1AUE

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

## b. Dans le secteur 1AUEz

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

## c. Dans le secteur 1AUEf

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

## d. Dans le secteur 1AUEm

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergement touristiques	Non autorisé

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## Article 1AUE2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article suivant ainsi que :

- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les campings et caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts à l'air libre non masqués et non liés à une activité existante, ainsi que les dépôts de matériaux, ferrailles et démolition divers, de déchets, de véhicules désaffectés de toute autre nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les bâtiments et installations liés aux services et les équipements publics incompatibles avec la destination de la zone.

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **Dans la zone 1AUE :**

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de

services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition), dans la mesure où (cumulatifs) :

- Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gêne ou nuisances notoires pour le voisinage ;
  - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
  - Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
  - Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations, liés à une activité existante sur la zone.
  - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
  - Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
    - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
    - Qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
    - Et dans la limite d'un logement par entreprise, de moins de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Dans les secteurs 1AUEf et 1AUEz :**

- Les établissements à usage d'activités 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 ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les dépôts liés aux activités existantes, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou masqués.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,

- Qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités,
  - Et dans la limite d'un logement par entreprise.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

#### **Dans le secteur 1AUEm :**

Les constructions et installations liées à la méthanisation.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.
Pour les chemins et itinéraires de randonnées à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

#### **Article 1AUE3 : mixité fonctionnelle et sociale**

Il n'est pas fixé de règles.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. *Volumétrie et implantation des constructions*

#### **Article 1AUE4 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations ne doit pas excéder 80 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

**Dans le secteur 1AUEf et dans le secteur 1AUEz, cette emprise au sol maximale est fixée à 70%.**

**Dans le secteur 1AUEm, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.**

#### **Article 1AUE5 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

	<b>Hauteur maximale en 1AUE</b>
1AUE	La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
1AUEf	La hauteur maximale est fixée à 18 mètres.
1AUEz et 1AUEm	Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article 1AUE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privés**

##### **A. Généralités**

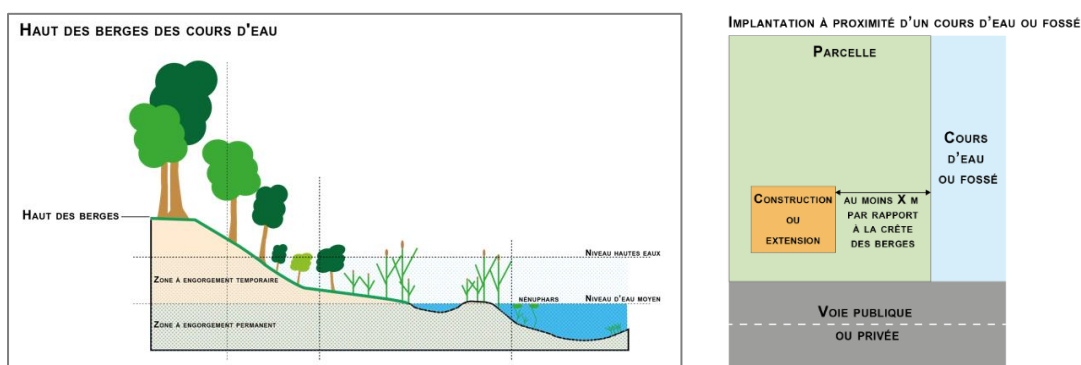
- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux EISCP.

### **B. Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



## **Article 1AUE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **A. Généralités**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux EISCP.

### **B. Règles d'implantation**

Les constructions devront être implantées en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Une marge de reculement minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services.

## **Article 1AUE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### *2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **Article 1AUE : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### *a. Aspect extérieur*

#### **A. Principe général**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

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

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Aucun dépôt ni aire de stockage ne pourra être réalisé en façade avant des bâtiments visibles des voies.

Les aires de stationnement devront être traitées sous forme de parking structuré et planté.

Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif, si visibles de la voie publique.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages et les couvertures en tôle galvanisée non peinte.
- Les couleurs vives, le blanc pur et l'aluminium pur.

## ■ Matériaux

### a) Façades :

Les murs de façade, visibles des voies, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou éléments architecturaux.

### b) Couvertures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures visibles de l'espace ouvert au public en matériaux ondulés opaques (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, ...) ou en matériaux similaires présentant le même aspect général sont interdites.

Les toitures de teintes claires sont autorisées.

### b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité.

#### Clôtures sur rue et sur les marges de recul :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires peuvent être constituées par des haies vives d'essence locale et par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Les clôtures pourront comporter ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre.

#### Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

#### *Dispositions relatives à la prise en compte des risques*

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

## Article 1AUE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

## Article 1AUE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.
- Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.
- Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.
- En limite avec les zones à vocation d'habitat, une haie paysagère devra être aménagée.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.
- Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLUi). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés. Les conifères sont interdits.
- **Un minimum de 20%** de la superficie de la parcelle sera réservé aux aménagements paysagers : ces derniers seront implantés en accompagnement de la voirie et/ou de manière centrale.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 6 places de stationnement.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking ; les plantations doivent être uniformément réparties. En cas d'impossibilité technique, les parkings seront couverts d'ombrières.
- Les aires de stationnement doivent être perméables.

## Article 1AUE12 : Stationnement

### A. Généralités

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

## **B. Dispositions applicables**

*Pour les constructions à usage d'habitation* : 2 places de stationnement par logement sont imposées.

*Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

## **III. Équipements et réseaux**

### **Article 1AUE13 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. ACCES**

##### **1) Définition**

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

##### **2) Configuration**

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

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

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

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

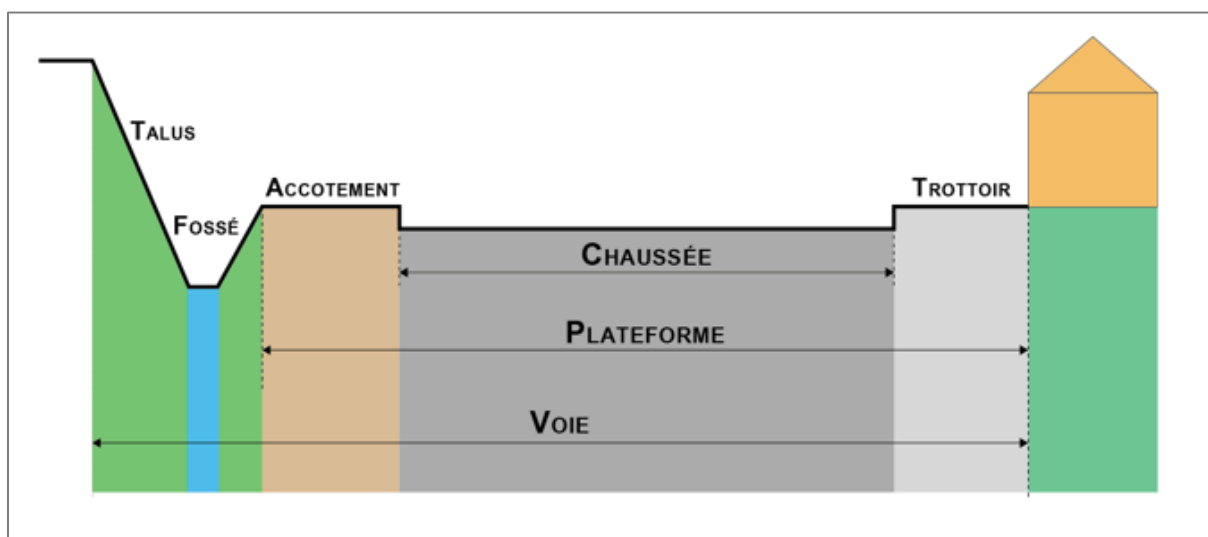
### b. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plateforme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 10 mètres dont au moins 8 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



## Article 1AUE14 : Desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

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

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

**d. Services publics de collecte des déchets ménagers**

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

**Article 1AUE13 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (EISCP).

### La zone comprend :

- **Un sous-secteur 1AUHv** correspondant à un secteur de la zone 1AUH dédié à l'accueil des gens du voyage sur la commune de Bohain-en-Vermandois.
  - **Un sous-secteur 1AUHa** correspondant à un secteur de la zone 1AUH dédié à des équipements de santé et à la réalisation d'un béguinage sur les communes de Montbrehain et Sequehart.
- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa faible).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (CASIAS et BASOL) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Outils de protection sur la zone :** les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les éléments de patrimoine urbain identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.
- **Recommandations de l'UDAP de l'Aisne :**

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

I. Usage des sols et destination des constructions**Article 1AUH1 : Destinations et sous-destinations**

## a. Zone 1AUH

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## b. Secteur 1AUHv

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## c. Secteur 1AUHa

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Autorisé sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## Article 1AUH2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article suivant.

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus.

#### Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient indispensables au fonctionnement des sites,
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

#### ■ Dans le secteur 1AUHa :

- Les établissements de santé,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions, installations et aménagement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

#### ■ Dans le secteur 1AUHv :

- Les aires d'accueil des gens du voyage et les installations et constructions liées,
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

#### *Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme*

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de

	permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.
Pour les chemins et itinéraires de randonnées à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.

### Article 1AUH3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur 1AUHa, les principes fixés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. *Volumétrie et implantation des constructions*

### Article 1AUH4 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations ne doit pas excéder 80 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété).

**Dans le secteur 1AUHv**, l'emprise au sol maximale n'est pas limitée.

### Article 1AUH5 : hauteur maximale des constructions

Aucune limite de hauteur n'est fixée.

**En secteur 1AUHv**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

**En secteur 1AUHa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

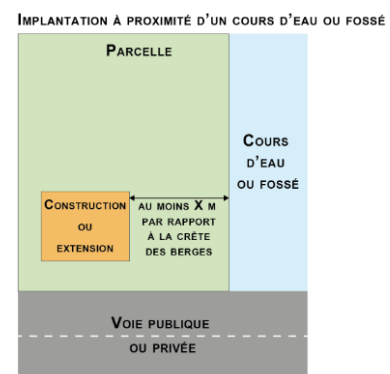
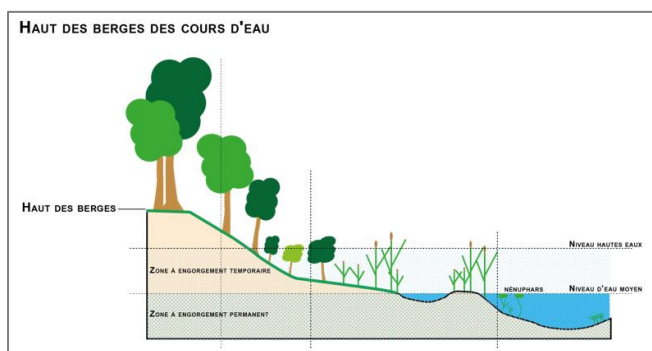
## Article 1AUH6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### A. Généralités

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux EISCP.

### B. Règles d'implantation

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.
- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



### ■ Dans le secteur 1AUHv, en application de l'étude loi Barnier réalisée dans le cadre du PLUi :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres depuis l'axe central de la RD960,
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux autres routes départementales et 5 mètres par rapport aux autres voies.

## Article 1AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### A. Généralités

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

### B. Règles d'implantation

L'implantation des constructions ou installations est autorisée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, une marge de recul minimum de 10 mètres devra être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale d'habitat et de services.

## Article 1AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Article 1AUH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

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

Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif, si visibles de la voie publique.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages et les couvertures en tôle galvanisée non peinte.
- Les couleurs vives, le blanc pur et l'aluminium pur.

#### **■ Matériaux**

##### **a) Façades :**

Les murs de façade, visibles des voies, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou éléments architecturaux.

##### **b) Couvertures :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures visibles de l'espace ouvert au public en matériaux ondulés opaques (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, ...) ou en matériaux similaires présentant le même aspect général sont interdites.

#### **■ En sus, dans le secteur 1AUHv :**

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles - marrons, beige, gris, noir, vert, rouge-brique - leur usage est libre. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration, ...

#### **b. CLOTURES**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou s'ils sont nécessités par les besoins de l'activité.

#### **Clôtures sur rue et sur les marges de recul :**

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essence locale et/ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Les clôtures pourront comporter ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1 mètre.

**Clôtures en limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

<b><i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i></b>	
Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

**Article 1AUH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**Article 1AUH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

- Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.
- Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.
- Seront employées des espèces locales à vocation d'accueil et de préservation de la biodiversité (cf. Guide annexé au PLUi). En particulier, le long des fossés, on optera pour une flore spécifique des fossés. Les conifères sont interdits.
- Les aires de stationnement perméables sont recommandées.

**Article 1AUH12 : Stationnement****A. Généralités**

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

#### **B. Dispositions applicables**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement sont imposées.*

### III. Équipements et réseaux

#### **Article 1AUH13 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### a. Accès

##### ■ Définition

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

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

##### ■ Configuration

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

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

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

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

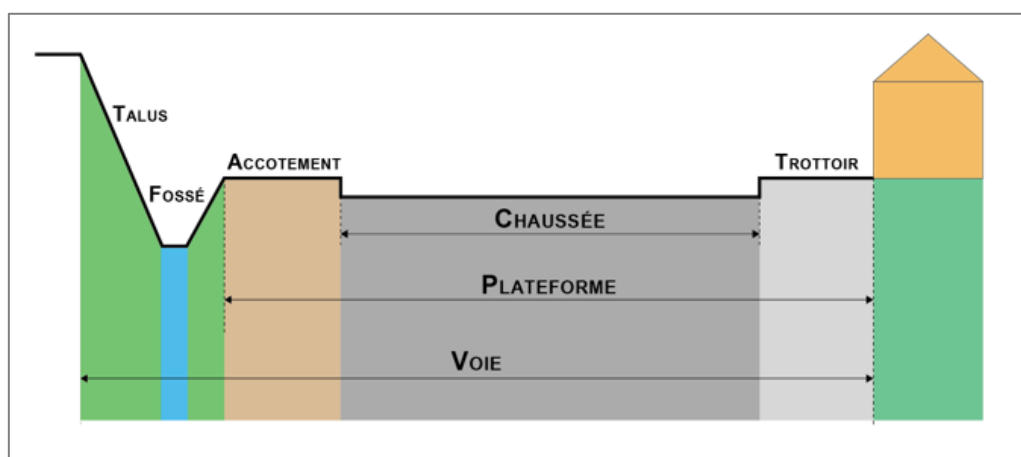
### b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Desservir plusieurs constructions d'habitation ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les largeurs de plate-forme de voirie à double sens ne pourront être inférieures à 10 mètres dont au moins 8 mètres pour la chaussée. Ce dimensionnement s'applique également aux voies privées.



## Article 1AUH14 : Desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent obligatoirement l'être également.
- Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

d. Services publics de collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

**Article 1AUH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Elle comprend :

- **Un secteur Ae** qui correspond aux activités économiques isolées dans la plaine agricole.
- **Un secteur Aec** correspondant aux coopératives agricoles.
- **Un secteur Ap** qui correspond à des équipements publics d'intérêt collectif d'importance isolés dans la plaine agricole.
- **Un secteur Apv** qui correspond à une zone d'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables d'origine photovoltaïque.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa nul à fort).** Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées).** Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2).** Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel,** par la présence de sites potentiellement pollués (BASOL), d'anciens sites industriels (CASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de l'Escaut.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Gouy, Beaufort, Villeret, Nauroy, Bellicourt.
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de la Somme.** Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour la commune de Sequehart.

- **Outils de protection sur la zone** : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les éléments de patrimoine urbain identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à un permis de démolir.
- **Recommandations de l'UDAP de l'Aisne** :

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

## I. Usage des sols et destination des constructions

### Article A1 : Destinations et sous-destinations

#### a. Pour la zone A

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Autorisé sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## b. Pour le secteur Ae

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## c. Pour le secteur Aec

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous conditions
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## d. Pour le secteur Ap

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé

	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Autorisé sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## e. Pour le secteur Apv

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### En zone A :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans les tableaux ci-dessus, de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

#### 1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes.

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour l'exploitation, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :
- Les centres équestres, hors activités de spectacle,
  - Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité,
  - Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implanté sur une exploitation en activité,
  - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
  - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
  - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

La création de logements étudiants à la ferme relève d'un projet de diversification agricole.

- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme). Les antennes relais sont autorisées, à condition d'être intégrées au paysage.
- 5) L'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et 40m<sup>2</sup> pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 7) Les aménagements légers liés au stationnement.

**Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :**

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...),
- l'unité foncière concernée doit être suffisamment desservie par les réseaux d'eau et d'électricité pour le projet proposé, ainsi que par la défense incendie.
- la nouvelle destination est vouée à l'une ou/et l'autre des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants) habitation, bureau, commerce et artisanat et restauration.

**Dans le secteur Ae :**

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations liées aux activités économiques existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLUi.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

-50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions,  
-40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

**Dans le secteur Aec :**

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations liées aux coopératives agricoles existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLUi.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

**Dans le secteur Ap :**

Les équipements publics et d'intérêt collectif, dont les établissements de santé,

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

**Dans le secteur Apv :**

Les centrales solaires et les installations liées.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

<b>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</b>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés et cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</li> <li>• Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</li> </ul>
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagement réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé un replantation équivalente.
Espace boisé classé au sens de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme	Les dispositions de l'article 113-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

### Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

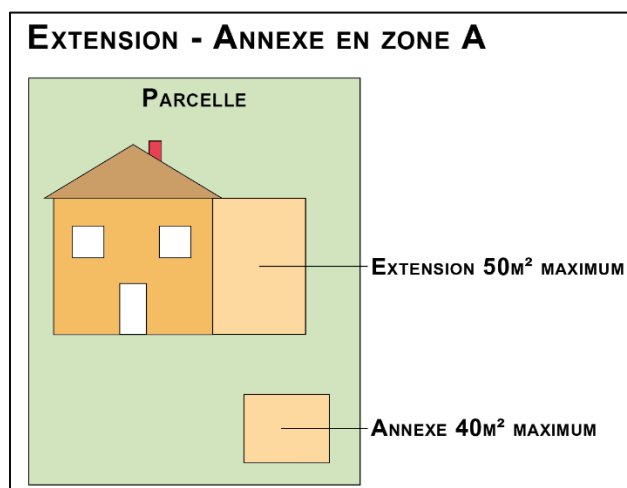
Non réglementé.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. *Volumétrie et implantation des constructions*

#### **Article A4 : Emprise au sol**

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol des extensions est limitée à 50m<sup>2</sup> et celle des annexes à 40 m<sup>2</sup>.



#### ■ Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m<sup>2</sup>, à partir de la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise au sol des extensions est limitée à 50m<sup>2</sup> et celle des annexes à 40 m<sup>2</sup>.

#### ■ Dans le secteur Aec :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1 000m<sup>2</sup>.

#### ■ Dans le secteur Ap :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1 500m<sup>2</sup>.

#### ■ Dans le secteur Apv :

Il n'est pas fixé de règles.

## Article A5 : hauteur maximale des constructions

### ■ En zone A :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole ne peut pas dépasser 15 mètres au faitage.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout principal de la toiture (soit R + 1 + C). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 4 mètres.

### ■ Dans le secteur Ae :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut pas dépasser 15 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout principal de la toiture (soit R + 1 + C). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 4 mètres.

### ■ Dans le secteur Aec :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut dépasser 15 mètres au faitage.

### ■ Dans le secteur Ap :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut pas dépasser 15 mètres au faitage.

### ■ Dans le secteur Apv :

La hauteur maximale des installations est fixée à 6 mètres.

### Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

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

## Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### A. Généralités

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

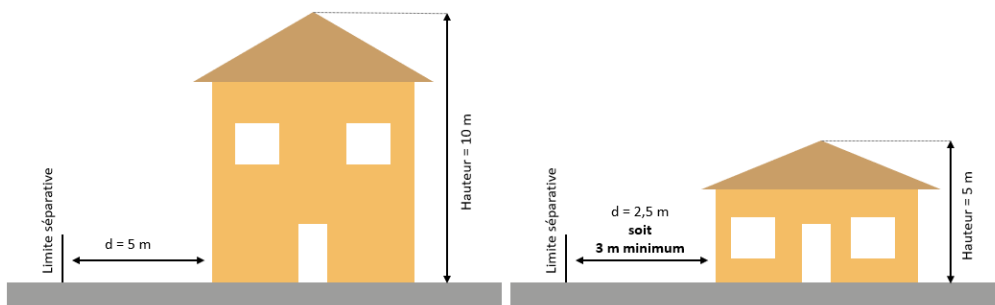
Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à  $H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Application de la règle :  
*Distance par rapport à la limite séparative (d) = Hauteur / 2*  
 Avec un recul minimum de 3 mètres

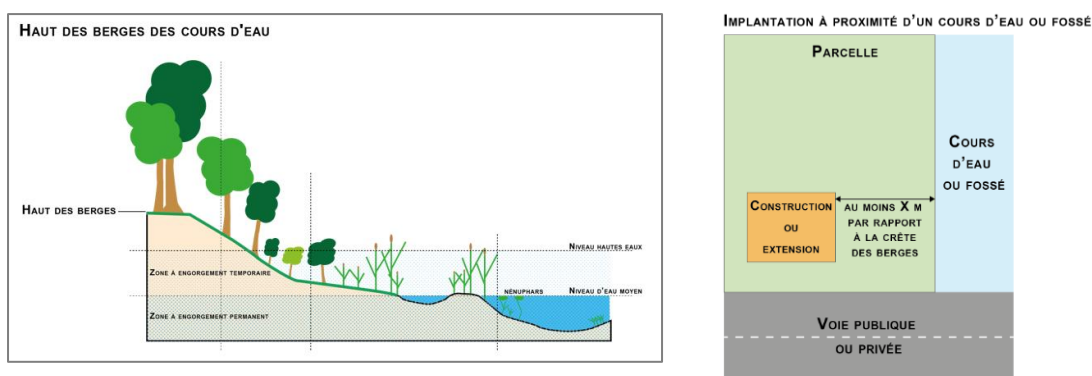
## B. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie et au moins égal à 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

Les extensions et annexes devront avoir un recul au moins identique à celui de la construction principale.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



### Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.
- Les constructions agricoles pourront être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions et annexes pourront être implantées en continuité de la construction principale.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre des bâtiments d'une même unité foncière non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article A9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### a. Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif, si visibles de la voie publique.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune
- L'utilisation de tôles ondulées et/ou dégradées.

#### **Constructions à usage d'habitation :**

Les constructions contemporaines sont admises à condition de présenter une qualité architecturale.

Les extensions et les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc...),
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune,
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région (tels que des rondins de bois, colombages, ...).
- Le noir et le blanc pur,
- Les couleurs vives.

**a) Façades :**

***Les couleurs recommandées en façades sont en annexe du présent règlement (charte de couleur).***

Le bois est autorisé.

Le blanc pur est autorisé pour les modénatures, ouvertures et menuiseries.

Les matériaux translucides sont admis pour les verrières, pergola, piscines et serres.

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

En cas d'isolation par l'extérieur, les bardages devront être traités en harmonie avec l'environnement immédiat.

**b) Couvertures :**

Les constructions avec combles seront couvertes en matériaux type tuile ou ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire (shingle...).

Les couleurs admises pour les toitures sont rouge, rouge-orangé, marron, gris, noir.

Les toitures terrasses sont autorisées, dans la cadre d'une architecture contemporaine qualitative et à condition d'une bonne intégration paysagère et urbaine. Le bac acier laqué ou peint sera admis dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Les toitures devront avoir une pente maximale de 45°. Pour les toitures-terrasses, une pente minimale de 2% est imposée.

**c) Annexes et extensions :**

Elles devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes ou extension des constructions à usage d'habitation répondront aux dispositions du B a) du présent article. Les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois. Les plaques de toitures, teintées ardoise ou tuile, sont admises.

La construction de garages en plaque béton brut est interdite même à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

**Pour les constructions à usage agricole :**

L'aspect extérieur des constructions ainsi que les toitures devront être traités de manière à l'intégrer dans le paysage naturel.

**Les couleurs admises sont :** vert foncé, gris, rouge foncé, les teintes claires, le bois. Le blanc est interdit.

***En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme***

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

**b. Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

La hauteur et la composition des clôtures des EISCP pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

***Dispositions relatives à la prise en compte des risques***

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage:

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

■ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

La hauteur et la composition des clôtures des EISCP pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

#### **Clôture sur rue et sur les marges de recul :**

La clôture devra être constituée soit par des haies vives d'essence locale (*cf. Annexes du présent règlement*), soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie ou tout autre dispositif à claire-voie qualitatif comportant ou non un mur bahut.

Les plaques béton sont interdites.

En façade, la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre hors sol pour la partie pleine. Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. Les portails pleins sont autorisés. Les piliers ne dépasseront pas 2 mètres.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à la rue bordant la façade principale du bâtiment.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

#### **■ Pour les autres destinations de constructions :**

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures seront ajourées (grillage souple autorisé) et possiblement doublées d'une haie.

### **A10 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article A11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les surfaces plantées seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Les nouvelles constructions agricoles devront être entourés d'aménagements paysagers afin de les intégrer au paysage environnant. Cette disposition n'est pas applicable aux serres.

Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes/cyclistes

Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure à adapter à la volumétrie et à la forme des éléments à intégrer.

Les antennes relais doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

## Article A12 : Stationnement

### ■ Principes généraux

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

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

L'utilisation de matériaux perméables est recommandée pour les équipements publics.

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

### ■ Nombre de place de stationnement minimal exigé

#### **Nouvelles constructions à usage d'habitation et changement de destination**

Au moins 2 places de stationnement sont imposées, garage compris.

#### **Toute autre destination ou sous-destination**

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

## III. Équipements et réseaux

### Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. ACCES

##### 1) Définition

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la

défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

## 2) Configuration

Les accès doivent être en nombre limité dans l'intérêt de la sécurité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

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

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

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

### b. VOIRIE

#### ■ Définition

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

#### ■ Configuration

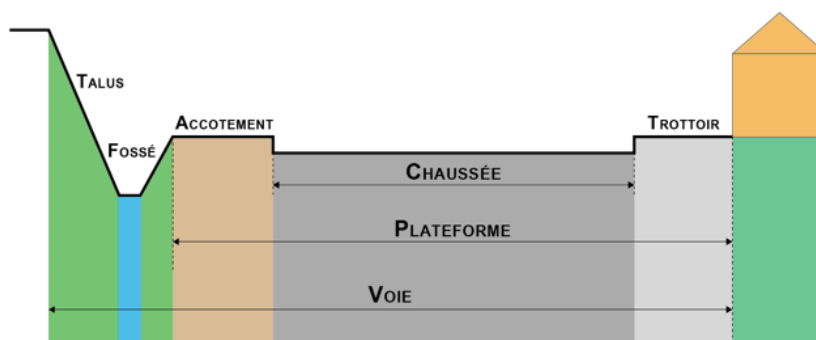
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Les matériaux utilisés ne doivent pas altérer la qualité et la quantité des eaux souterraines

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, d'une aire de retournement, pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...).



## Article A14 : Desserte par les réseaux

### a. Alimentation en eau potable

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

### b. Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à

débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

#### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

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

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

#### d. Services publics de collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

### **Article A15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la préservation des milieux naturels et à leur mise en valeur.

La zone comprend :

- **Un sous-secteur Np**, correspondant aux parcs des châteaux.
- **Un sous-secteur NI**, à vocation de loisirs.
- **Un secteur Nhl**, dédié à l'habitat léger de loisirs,
- **Un sous-secteur Ns** dédié aux équipements sportifs isolés.
- **Un sous-secteur Nf**, correspondant aux jardins familiaux.

- **Prise en compte des risques sur la zone**

La zone est concernée par :

- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles (aléa nul à fort)**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe (inondations de cave, zones inondées constatées)**. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Un risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel**, par la présence de sites potentiellement pollués (BASOL), d'anciens sites industriels (CASIAS) et d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de l'Escaut**. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce document annexé au dossier de PLUi, notamment pour les communes de Gouy, Beaufort, Villeret, Bellicourt.
- **Outils de protection sur la zone** : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

■ **Recommandations de l'UDAP de l'Aisne :**

Pour tout projet, il est conseillé de suivre les recommandations architecturales de l'UDAP de l'Aisne :

LES FICHES CONSEILS ET CAHIERS DE RECOMMANDATIONS DE L'ABF :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1eZLSKuHxOVbQglGA3G-uGz-12BJuilxc?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN :

=><https://drive.google.com/drive/folders/1iUft-6aLPuGo5zL2eawNOrFV1v3fr5B-?usp=sharing>

GUIDE SUR LA RÉNOVATION DES PANS DE BOIS :

=>[https://drive.google.com/drive/folders/15DA\\_WETTP6Kr\\_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15DA_WETTP6Kr_cxjmuTK8lnPT7Czo5ko?usp=sharing)

***Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.***

## I. Usage des sols et destination des constructions

### Article N1 : Destinations et sous-destinations

#### a. Dans la zone N

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## b. Dans le secteur Np

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergement touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## c. Dans le secteur Nhl

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergement touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## d. Dans le secteur NI

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergement touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## e. Dans le secteur Ns

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergement touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## f. Dans le secteur Nf

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergement touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

## Article N2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

### b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### ■ En zone N :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les sous-destinations de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les antennes relais sont autorisées, à condition d'être intégrées au paysage.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :  
-50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions,  
-40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre et / ou végétalisées.

#### ■ Dans le secteur Nf :

Les constructions et installations liées à l'exploitation des jardins familiaux.

#### ■ Dans le secteur Nhl :

Les habitations légères de loisirs et les installations liées.

#### ■ Dans le secteur NI :

Les constructions et installations liées au développement touristique et aux loisirs (équipements sportifs ou de loisirs, hébergement hôtelier et touristique, restauration...).

#### ■ Dans le secteur Np :

-les constructions et installations liées au développement touristique du secteur (hébergement touristique, restauration ...), sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère patrimonial du site,

-le changement de destination,

-les extensions et les annexes.

■ **Dans le secteur Ns :**

Les équipements sportifs et les constructions et installations qui y sont liées.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie). Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'arrachage ou l'abattage des linéaires est interdit, sauf à justifier de la nécessité de procéder à leurs coupes (création d'un accès, constructions d'extensions ou annexes, travaux d'aménagements, réorganisation du parcellaire...). Dans ce cas, il sera demandé une replantation équivalente.
Cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des cours existants et des fossés créés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Eléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.</li> <li>- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.</li> <li>- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</li> </ul>
Espaces boisés à protéger au titre de l'article L.111-3 du code de l'Urbanisme	<p>Les dispositions de l'article 113-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.</p>

### Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règles.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. *Volumétrie et implantation des constructions*

### Article N4 : Emprise au sol

Les emprises au sol maximales autorisées des nouvelles constructions érigées après l'approbation du PLUi fixées pour chaque secteur sont les suivantes :

- Dans le secteur Np : 300m<sup>2</sup>,
- Dans le secteur Nhl : 500m<sup>2</sup>,
- Dans le secteur NI : 500 m<sup>2</sup>,
- Dans le secteur Ns : 500 m<sup>2</sup>,
- Dans le secteur Nf : 20m<sup>2</sup> par construction, et une seule construction par jardin.

L'emprise au sol maximale des extensions et des annexes des constructions à usage d'habitation est fixée à 50m<sup>2</sup> pour les extensions et 40m<sup>2</sup> pour les annexes.

### Article N5 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

#### ■ En zone N :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut dépasser 6 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout principal de la toiture (soit R + 1 + C). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 4 mètres.

#### ■ Dans le secteur Nf :

La hauteur des constructions et installations est limitée à 3 mètres de hauteur.

#### ■ Dans les secteurs Ns et NI :

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres de hauteur.

### ■ Dans le secteur Np et le secteur Nhl:

La hauteur des constructions et installations est limitée à 9 mètres de hauteur.

#### *Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme*

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

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

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

## Article N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### ■ Généralités

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

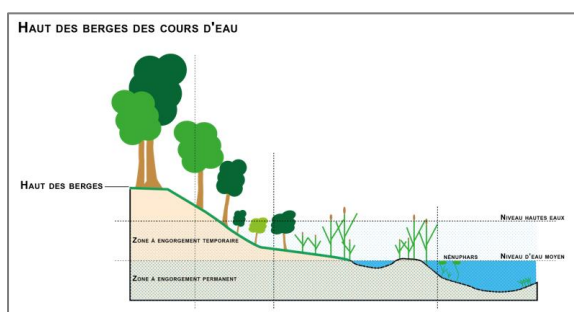
### ■ Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie et au moins égal à 10 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

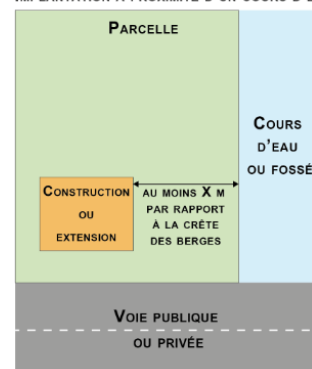
Les extensions et annexes devront avoir un recul au moins identique à celui de la construction principale.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau et 6 mètres des hauts de berge des fossés.



IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE



## Article N7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

### ■ Généralité

Dans le cas de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions définies ci-dessous s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ■ Règles d'implantation

- Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article N8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance d'au moins 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### 2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Article N9 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### a. Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent, respecter les retraits et être masqués par un dispositif, si visibles de la voie publique.

**Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune
- L'utilisation de tôles ondulées et/ou dégradées.

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

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

Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites.

***En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme***

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme:

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

### b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Pour ce faire, elles seront posées à 30 cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20m et ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures devront être réalisés en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions évoquées ci-dessus ne sont applicables :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Aux élevages équin,
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique,

- Aux clôtures qui revêtent un caractère historique et patrimonial,
- Aux domaines nationaux,
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles s'exercent une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public et aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

En bordure des cours d'eau et des éléments repérés au plan de zonage (courants d'eau et fossés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

#### **Dispositions relatives à la prise en compte des risques**

Dans les zones inondables identifiées au plan de zonage:	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.
--	---

#### ■ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

La hauteur et la composition des clôtures des EISCP pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions et le long des chemins piétonniers appelés « voyettes ».

#### **Clôture sur rue et sur les marges de recul :**

La clôture devra être constituée soit par des haies vives d'essence locale (*cf. Annexes du présent règlement*), soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie ou tout autre dispositif à claire-voie qualitatif comportant ou non un mur bahut.

Les plaques béton sont interdites.

En façade, la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre hors sol pour la partie pleine. Les brises-vues d'aspect plastique sont interdits. Les portails pleins sont autorisés. Les piliers ne dépasseront pas 2 mètres.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à la rue bordant la façade principale du bâtiment.

#### **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

#### **■ Pour les autres destinations de constructions :**

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures seront ajourées (grillage souple autorisé) et possiblement doublées d'une haie.

### **Article N10 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### **Article N11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâfis et abords des constructions**

- Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.
- Les surfaces plantées seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement. Les conifères sont interdits.
- Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité des automobilistes/cyclistes.
- Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure à adapter à la volumétrie et à la forme des éléments à intégrer.
- Les antennes relais doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Dans le secteur Np, les arbres existants doivent au maximum être conservés.

### **Article N12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en

vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

### III. Equipements et réseaux

#### **Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### a. Accès

###### ■ Définition

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

###### ■ Configuration

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

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

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

Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des déchets ménagers etc.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 5 mètres de large.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

#### b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les normes de desserte des services publics doivent être respectées.

### Article N14 : Desserte par les réseaux

#### a. Alimentation en eau potable

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

#### b. Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

#### c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent obligatoirement l'être également.
- Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### d. Services publics de collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public. Le projet sera soumis obligatoirement à validation du service Déchets Ménagers de la CCPV pour les gros projets.

### **Article N15 : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques**

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

## PARTIE IV-LEXIQUE

### I. Destinations et sous-destinations

#### **Les destinations de constructions sont :**

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### **Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :**

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

*Version en vigueur depuis le 01 juillet 2023*

#### 1. *Exploitation agricole et forestière*

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

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

## 2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

## 3. Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

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

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

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

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

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

**La sous-destination « Autres hébergements touristiques »** recouvre des constructions autres, destinées à accueillir des touristes. Il peut s'agir de résidences de tourisme, de villages vacances, parcs résidentiels de loisirs, ...

#### 4. *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

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

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

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

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

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

**La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

#### 5. *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

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

**La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

## II. Habitat léger de loisirs

**Selon l'article R.111-37 du code de l'Urbanisme**, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Selon l'article R.111-38 du code de l'Urbanisme**, les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

**Selon l'article R.111-41 du code de l'Urbanisme**, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

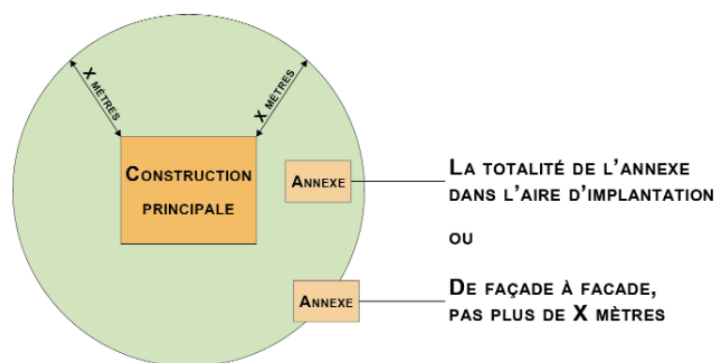
### III. Définitions et schémas explicatifs

#### ■ Annexes et extensions

**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

**Une annexe** est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction.

#### AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N



En l'espèce, la distance fixée par rapport aux annexes en zone A et N a été fixée à 50 mètres.

#### ■ Accès et voirie

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

**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

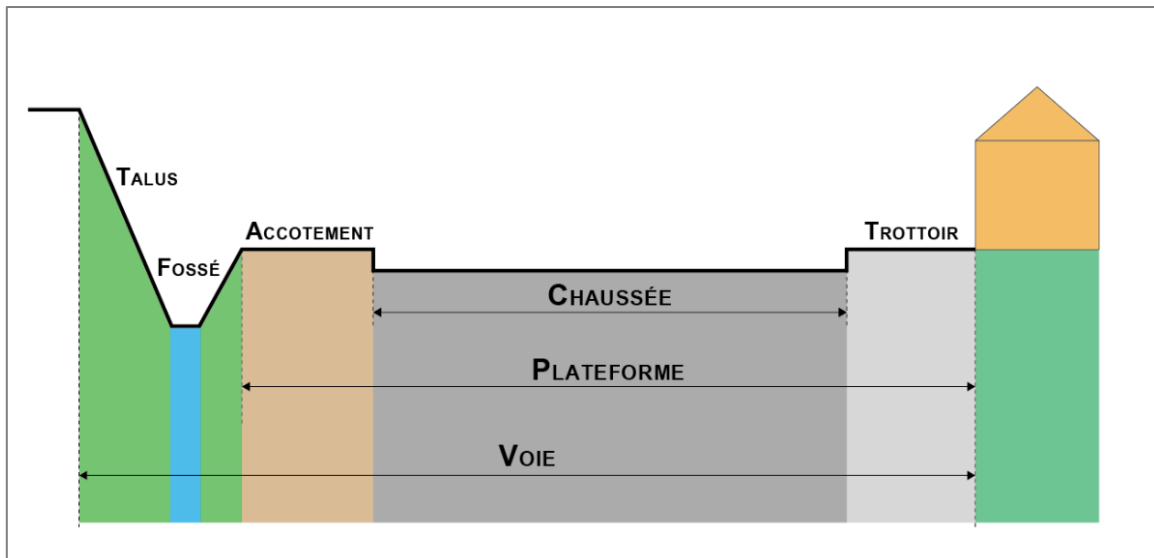
**Emprise de la voie** = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

**Plate-forme** = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

**Voies** = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

**Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, au moins deux propriétés dont elle fait juridiquement partie.

L'ouverture à la circulation ne fait pas perdre à la voie son caractère privé ; il n'en irait autrement qu'en cas d'intégration au domaine public communal, ce qui suppose un acte de classement sous forme de délibération du conseil municipal (CE, 8 janv. 1964, Ville de Brive).



### ■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Alignement** = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

**Servitude de reculement** : implique l'interdiction :

- des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

**Axe de la chaussée** : ligne fictive de symétrie.

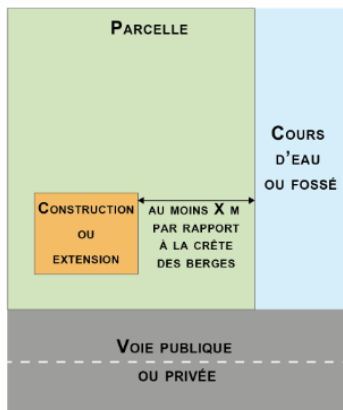
**Façade avant d'une construction** : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

**Limite d'emprise publique et de voie** : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

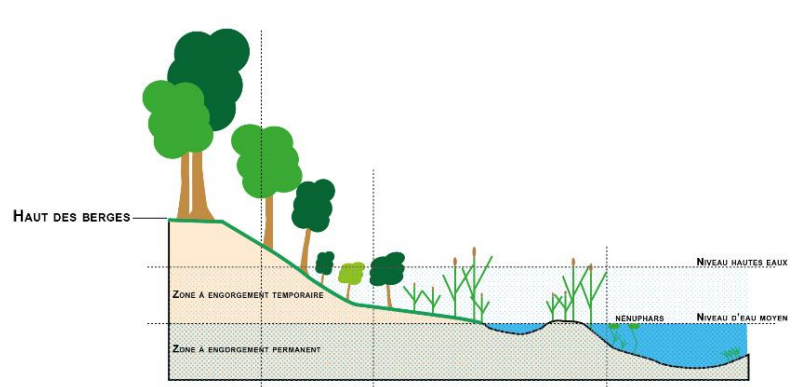
**Recul** : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

**Implantation par rapport à la crête de la berge des cours d'eau et fossés :**

IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



### ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Limite séparative** : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

**Limite latérale** : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**Limite de fond de parcelle** : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

**Retrait ou marge d'isolement** : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

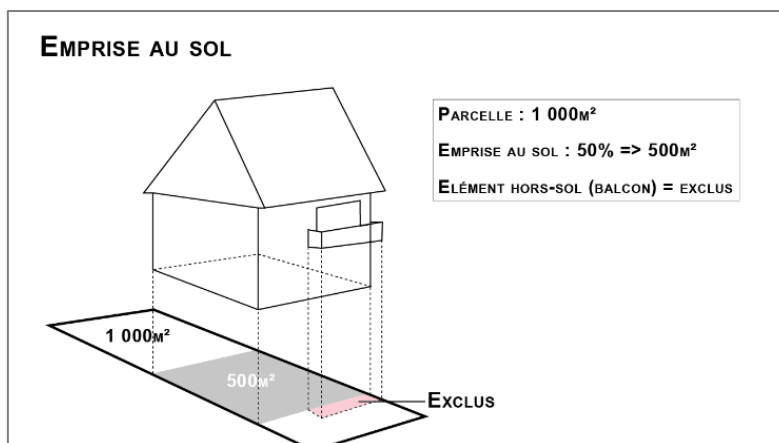
### ■ Emprise au sol des constructions

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- 1) Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- 2) Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

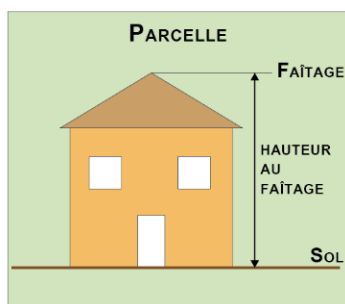


### ■ Hauteur maximale des constructions

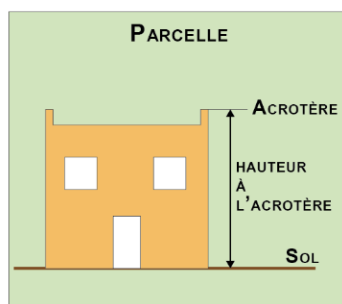
**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Egout du toit** : L'égout est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

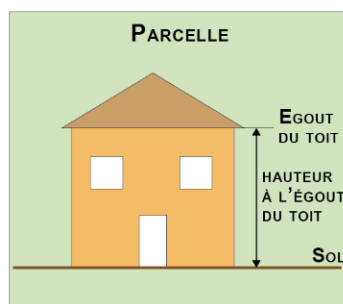
#### FAÎTAGE



#### ACROTÈRE

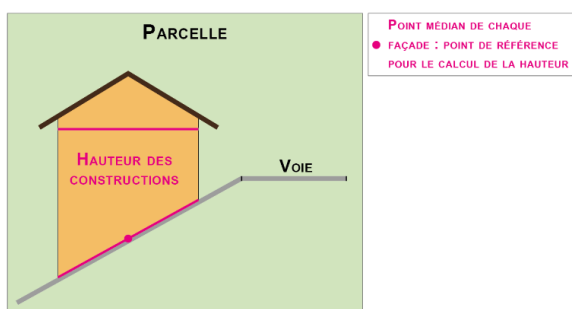


#### EGOÛT DU TOIT



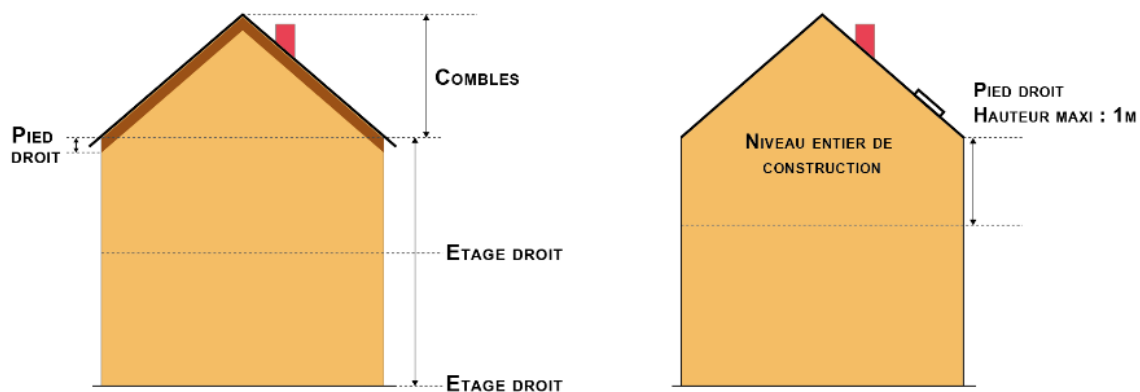
**Terrain naturel** : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

#### HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



**Comble** : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

### COMBLE



LE COMBLE EST CONSTITUÉ DE L'ESPACE COMPRIS ENTRE LE PLANCHER HAUT ET LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION, À CONDITION QUE LE PIED DROIT NE DÉPASSE PAS 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.







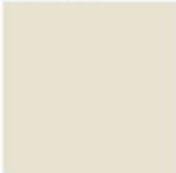








# CHARTE DE COULEURS

## I. Couleurs des façades

### FAÇADES

COLONNE A	COLONNE B	COLONNE C	COLONNE D	COLONNE E
				
RAL 080 85 10	RAL 070 90 10	RAL 080 90 10	RAL 060 90 05	RAL 070 90 05
				
RAL 085 85 10	RAL 085 90 10	RAL 080 90 20	RAL 060 85 20	RAL 050 90 05
				
RAL 060 85 10	RAL 070 85 20	RAL 060 90 15	RAL 050 85 10	RAL 050 85 20
				
RAL 095 80 20	RAL 070 80 20	RAL 060 85 20	RAL 060 80 20	RAL 050 80 20
				
RAL 095 80 10	RAL 070 80 30	RAL 060 80 20	RAL 040 80 10	RAL 050 70 20
				
RAL 060 80 10	RAL 090 80 20	RAL 060 80 30	RAL 050 80 10	RAL 050 70 30
				
RAL 050 70 20	RAL 070 80 40			

## II. Façades en briques

COLONNE A	COLONNE B	COLONNE C	COLONNE D	COLONNE E	COLONNE F
 RAL 080 90 05	 RAL 040 50 40	 RAL 040 60 30	 RAL 040 70 20	 RAL 040 40 50	 RAL 040 60 40
 RAL 095 90 10	 RAL 040 50 30		 RAL 040 60 20	 RAL 040 50 50	 RAL 030 50 30
 RAL 095 80 20				 RAL 040 40 50	 RAL 030 50 20
				 RAL 030 50 40	

## FICHES TECHNIQUES-ESSENCES LOCALES



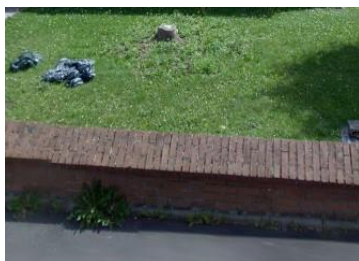
### Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

#### **La clôture en mur plein, surmonté ou non :**

Il s'agit d'un muret, ne pouvant dépasser la hauteur fixée au sein du règlement. Ce muret peut rester l'unique élément de clôture ou peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (cf. page précédente) ou d'une haie. La hauteur totale de la clôture (muret et dispositif utilisé) devra respecter la hauteur fixée dans le règlement.

Simple muret



Mur surmonté d'un dispositif à claire-voie



Muret surmonté d'une haie



#### **La clôture végétale :**

Les essences utilisées pour réaliser ce type de clôture devront être locales (cf. fiche technique sur les essences locales)

Haie en charmille / Haie en troène



## Fiche technique - Revêtements perméables et matériaux drainants

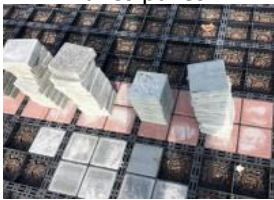


**Définitions :**

Un **revêtement perméable** est constitué de matériaux ayant un grand nombre d'espace, de taille suffisante, permettant un écoulement rapide de l'eau sous l'effet de la gravité.

A l'inverse, le matériau drainant ne nécessite pas d'espacement puisque c'est le matériau lui-même qui va absorber l'eau pour la redistribuer vers la nappe phréatique.

**Exemples / Illustrations**

*Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement*

Revêtements perméables	
<p>Dalles alvéolées</p> 	<p>Dalles pavés</p> 
<p>Gravier noyaux de fruits</p> 	<p>Gravier</p> 
<p>Pavement à larges joints</p> 	<p>Pavements en béton</p> 
Matériaux drainants	
<p>Béton drainant</p> 	<p>Hvdro Wav</p> 

## Fiche technique – Essences locales

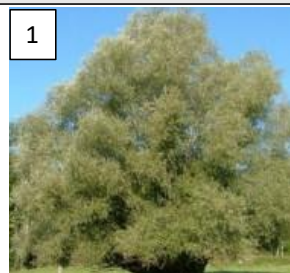


## Recommandations – Liste d'essences locales non exhaustive

## Arbres

Aulne blanc  
 Aulne glutineux  
 Bouleau verruqueux ( *Betula pendula* ou  
*verrucosa* )  
 Charme ( *carpinus betulus* ) **(1.)**  
 Chêne pédonculé ( *Ouercus robur* )  
 Chêne sessile ( *Ouercus petrea* )  
 Erable champêtre ( *Acer campestre* )  
 Erable sycomore ( *Acer pseudoplatanus* )  
 Merisier ( *Prunus avium* )  
 Néflier  
 Nerprun  
 Noyer commun ( *Juglans regia* )  
 Orme champêtre  
 Peuplier Grisard  
 Peuplier hybride  
 Peuplier tremble ( *Populus tremula* )  
**(2.3.)**  
 Saule blanc **(4.)**  
 Sorbier blanc  
 Sorbier des oiseleurs  
 Tilleul à grandes feuilles ( *Tilia*  
*platyphyllos* )  
 Tilleul à petites feuilles ( *Tilia cordata* )  
**(5.)**  
 Prunier à grappes  
 ...

1



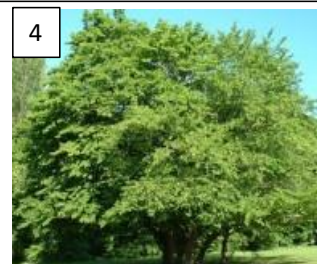
2



3



4



5



## Fiche technique – Essences locales (Suite)



## Arbustes et arbrisseaux

Clématite sauvage (6.)  
 Cornouiller sanguin  
 Eglantier Ronce  
 Groseillier Lierre  
 Noisetier  
 Prunellier  
 Sureau à grappes  
 Sureau à grappes Bourdaine  
 Sureau Noir  
 Viorne obier  
 Viorne obier Aubépine  
 Viorne mancienne  
 ...



6

## Haies persistantes

Buis (Buxus semperviens)  
 Chèvrefeuille (Lonicera nitida ou pileata)  
 Fusain (Evonymus europaeus)  
 Houx  
 If (Taxus baccata)  
 Troène (Ligustrum ovalifolium et vulgare) (7.)  
 ...



7

## Haies non persistantes

Charmille (charme taillé) (8.)  
 Hêtre taillé  
 ...



8

## Plantes des fossés– Plantes aquatiques

Aloès d'eau (Stratiotes alcidas)  
 Châtaigne d'eau (Trapa natans)  
 Myriophylle (Myriophyllum spicatum)  
 Nénuphar (Nymphaea sp.)  
 Renoncule d'eau (Ranunculus aqualitis)  
 (9.)  
 ...



9

## Fiche technique – Essences locales (Suite)



## Plantes des fossés– Plantes de berge et du bord des eaux

Astilbe sp.  
 Carex stricta "Bowles Golden«  
 Filipendula palmata  
 Hosta lancifolia (10.)  
 Iris sp.  
 Juncus sp.  
 Lysimaque ( Lysimaquia punctata)  
 Massette (Typha latifolia)  
 Miscanthus sinensis "Zebrinus "  
 Sagittaire ( Sagittaria japonica) (11.)  
 Spartina pectinata  
 Renouée bistorte (Polygonum bistorta)  
 ...



10



11

## Arbres et arbustes du bord des eaux

Aulne Glutineux ( Alnus glutinosa) (12.)  
 Cornouiller blanc (Cornus alba)  
 Cornouiller stolonifère (Cornus stolonifera)  
 Saule blanc (Salix alba) (13.)  
 Saule de vanniers ( Salix viminalis)  
 Saule Marsault ( Salix caprea) (14.)  
 ...

12



13



14

**Recommandation pour la plantation de haie :**

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière. Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace. Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.