Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Dechy

Règlement

Arrêté le :	12 décembre 2024
Approuvé le :	16 Septembre 2026

Le Maire
Charles VAILLANT

MAIRIE DE DECHY (NORD)

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

SOMMAIRE

Sommaire 2
Dispositions générales 4
I. Préambule 4
II. Champ d'application territorial du règlement 4
III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 4
IV. Division du territoire en zones 6
V. Adaptations mineures 7
VI. Modalités d'application du règlement 7
VII. Rappels des servitudes et obligations applicables à toutes les zones 8
Partie I : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser 13
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone U 14
I. Usage des sols et destinations des constructions 16
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 22
III. Equipements et réseaux 32
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UH 36
I. Usage des sols et destinations des constructions 38
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 44
III. Equipements et réseaux 50
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UE 54
I. Usage des sols et destinations des constructions 56
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 60
III. Equipements et réseaux 66
Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone 1AU 71
I. Usage des sols et destinations des constructions 73
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 76
III. Equipements et réseaux 83
Partie II : Dispositions applicables aux zones AGRICOLES ET NATURELLES 87
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A 88
I. Usage des sols et destinations des constructions 90
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 96
III. Equipements et réseaux 104
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone N 108

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

I. Usage des sols et destinations des constructions 110
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 119
III. Equipements et réseaux 126
Lexique 130
I. Destinations et sous-destinations 131
II. Définitions et schémas explicatifs 135
1. Annexes et extensions 135
2. Accès et voirie 135
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 136
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 138
5. Emprise au sol des constructions 140
6. Hauteur maximale des constructions 141
Annexes et fiches techniques 143

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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 règlementaires 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 des 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 Dechy 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 AVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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, le sursis à statuer peut être prononcé 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 le représentant de l'Etat dans le département 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 PLU :

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 PLU.

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.

4°/ 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 PLU en dispose autrement.

5°/ 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 , y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

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*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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 municipal 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 PLU :

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 Intercommunal 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 éléments de patrimoine** urbain et naturel à protéger
- **Les chemins** à préserver …

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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 des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

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

- 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
Article 11 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 12 : 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 Dechy est concerné par :

- Un risque d'inondation par remontées de nappe (débordement et inondation de cave),
- Un risque de mouvement des argiles (faible à fort),
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines (3),
- Un risque sismique (type 2 - faible),
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (2),
- Un risque lié à la présence d'une canalisation permettant le transport d'hydrocarbure,
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Un risque lié à la présence d'anciens sites industriels et activités de services (6),
- Les nuisances sonores (catégories 1,2 et 3),

Sont également applicables, les éléments suivants :

- **Archéologie** : 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 du PLU.
  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 PLU.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- **Captages d'eau potable** : La commune est également concernée 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 PLU concernant ces captages lesquelles fixent des dispositions prévalent à celui du règlement du PLU dès lors qu'elles sont plus contraignantes.

- **Patrimoine bâti et naturel** : 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 de zonage 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.

- **Bâtiments agricoles** : 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.

- **Loi Barnier** : 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.

- **Nuisances sonores** : 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.

Le règlement du SAGE Scarpe-Aval (annexé au présent PLU) est à prendre en compte dans tous les projets, notamment :

A la lecture de la règle n°1 :

« *Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », figurant sur les cartes n°2 et suivantes, les IOTA soumis à déclaration et autorisation délivrées au titre de la loi sur l'eau (notamment les rubriques 3.3.1.0 et 3.2.3.0), ainsi que les ICPE soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation,*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'imperméabilisation (dont extension urbaine, construction, extension de bâti, voiries), à la mise en eau (dont création de plans d'eau), à l'exhaussement de sol (dont élévation d'un terrain), aux dépôts de matériaux (dont décharge, gravats, dépôt de boues de curage issues de l'entretien du réseau hydrographique) ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès le seuil défini par l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- *Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes…) ;*
- *Constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants, bâtiments de diversification) ;*
- *Travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (loi sur l'eau) ;*
- *Travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;*
- *Aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature…) ou scientifique (pose d'un piézomètre…) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;*
- *Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydro morphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères…).*

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles, ou aux parties de parcelles, situées dans les milieux humides remarquables à préserver, ne présentant pas les caractéristiques de zones humides au sens de l'article L211-1 I 1° du code de l'environnement, de l'article R211-108 du même code et de l'arrêté du 24 juin 2008. »

A la lecture de la règle n°2 :

« *Au sein des « milieux humides remarquables, à préserver », figurant sur les cartes n°2 et suivantes, les opérations entraînant un prélèvement ou un rejet ne doivent pas conduire à la dégradation de la qualité du milieu ou à l'assèchement total ou partiel du milieu humide dès lors que la zone asséchée ou mise en eau est inférieure à 1 000 m2.*
Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :
• Travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, étrépage pour la création d'une roselière, entretiens des fossés, arasement de merlons de curage pour redonner une fonctionnalité hydrologique, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes…) ;
• Constructions de bâtiments ayant pour objectif de pérenniser l'activité agricole « garante de l'entretien des milieux humides » sous réserve de justifier du maintien des fonctionnalités hydrologiques, écologiques, épuratrices, climatiques du milieu humide (bâtiments techniques agricoles, changement de destination de bâtiments existants15, bâtiments de diversification16) ;
• Travaux d'entretien de drainage déclarés ou autorisés (loi sur l'eau) ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

• Travaux nécessaires à l'approvisionnement en eau potable (pose ou remplacement de conduites d'adduction notamment), sous réserve d'une préservation des fonctionnalités et de l'équivalence surfacique des milieux humides après travaux ;
• Aménagements à vocation pédagogique (platelage pour sentiers de randonnée, abri pour le public pour l'éducation à l'environnement, le tourisme de nature…) ou scientifique (pose d'un piézomètre…) en lien avec la nature sous réserve du maintien des fonctionnalités du milieu humide ;
• Travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide (restauration hydro morphologique du réseau hydrographique, retrait d'obstacles à l'écoulement, aménagement de frayères…) »

A la lecture de la règle n°3 :

« *Au sein de la « Plaine de la Scarpe et de ses affluents » telle que figurant sur la carte n°1, l'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) sont permises uniquement pour les :*
• travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables…) ;
• travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes…) ;
• plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare…) ;
• bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies. »

A la lecture de la règle n°4 :

« *Au sein du bassin versant de la Scarpe aval, les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA), visés à l'article L. 214-1 du code de l'environnement soumis à déclaration ou autorisation, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qu'elles soient soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, systématisent une gestion des eaux pluviales à la parcelle. De plus, les surfaces imperméabilisées doivent être limitées et, à défaut, des mesures compensatoires doivent être prévues. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.*

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée tant pour les zones nouvellement aménagées que pour les opérations de renouvellement urbain. Compte tenu des enjeux de protection qualitative des eaux souterraines et superficielles, les projets prévoient si nécessaire un traitement préalable des eaux pluviales infiltrées, notamment dans le cas des eaux des parkings et voiries. Spécifiquement dans l'aire d'alimentation de la nappe de la craie (carte 13), l'infiltration est adaptée et des précautions particulières sont prises, la faible profondeur et le type de sol réduisant la capacité de piégeage des substances toxiques dont les métaux lourds.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha. Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif. »

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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 présentant peu de nuisances admissibles à proximité des habitations.

Elle comprend :

- **Un secteur Ur**, qui correspond à la zone urbaine mixte en renouvellement urbain,
- **Un secteur Ub,** qui correspond aux extensions récentes de la commune,
- **Un secteur Ubm**, qui correspond aux cités minières.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). 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. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **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. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Un risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité 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. Les cavités souterraines recensées par le BRGM sont identifiées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ».

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- **Un risque sismique** (zone 2 - risque faible). 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 potentiellement pollués (CASIAS). Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés au sein du plan de zonage risques.

- **Un risque de nuisances sonores**, de par la présence de voiries bruyantes de catégorie 2 et 3. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

- Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- Des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

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

Le territoire est concerné par des zones humides du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe Aval. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

I. Usage des sols et destinations des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Pour les secteurs U et Ub :

Destination	Sous-destination	Statut
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	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hôtel	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
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	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous conditions
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous conditions

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour le secteur Ur :

Destination	Sous-destination	Statut
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	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hôtel	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
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	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
	Equipements sportifs	Autorisé sous conditions
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous conditions

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour le secteur Ubm :

Destination	Sous-destination	Statut
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
	Hôtel	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	Non 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 primaire, 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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

a. *Occupations et utilisations des sols interdites*

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

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravaning et le stationnement collectif et isolé de caravanes ; en revanche, le stationnement de camping-car individuel, sur une propriété privée, est autorisé.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière.
- 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, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

En sus, sont interdits dans les secteurs U et Ub :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les centres de congrès et d'exposition.

En sus, sont interdits dans les secteurs Ur :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les lieux de culte.
- Les industries.
- Les entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.

En sus, sont interdits dans les secteurs Ubm :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les hébergements.
- Les commerces et activités de service
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- les caves et garages enterrées ou semi enterrés, les sous-sols, les piscines enterrées

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

Sont autorisés sous conditions, dans les secteurs U et Ub :

- L'artisanat et commerces de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les cuisines dédiées à la vente en ligne sous réserve qu'elles n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

- Les hôtels, les autres hébergements touristiques, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et les locaux techniques des administrations publiques sous réserve de respecter la règlementation sur la hauteur et d'intégrer les constructions dans le paysage bâti environnant.

- Les autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage, qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site et qu'ils justifient d'un stationnement suffisant et cohérent avec le projet.

- Les extensions des industries et des entrepôts sous réserve qu'ils soient existants à l'approbation du PLU et qu'ils n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage, qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site et qu'ils n'entrainent aucune pollution.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur Ur :

- L'artisanat et commerces de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les cuisines dédiées à la vente en ligne sous réserve qu'elles n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- Les hôtels, les autres hébergements touristiques, les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et les locaux techniques des administrations publiques sous réserve de respecter la règlementation sur la hauteur et d'intégrer les constructions dans le paysage bâti environnant.

- Les autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage, qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site et qu'ils justifient d'un stationnement suffisant et cohérent avec le projet.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur Ubm :

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve de respecter la règlementation sur l'aspect extérieur des habitations et d'être conforme aux caractéristiques architecturales et urbanistiques de la cité minière.

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

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
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 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 recepage de la végétation des rives. Le comblement et le busage sont interdits.
Pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	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. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger est autorisé dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
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)	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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente d'essence locale. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

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 à l'entretien dudit cours d'eau.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

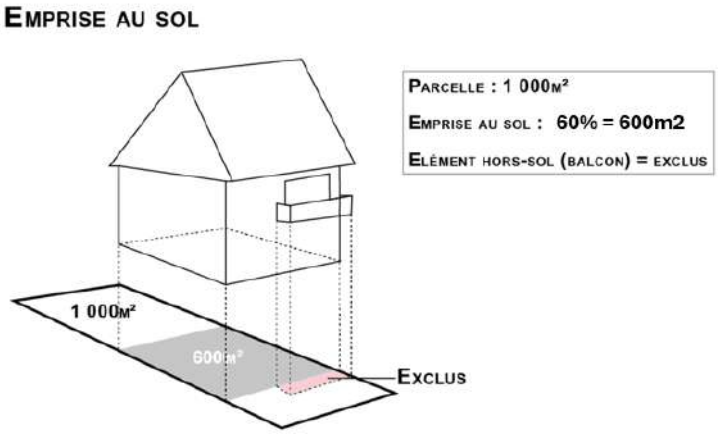
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

Pour l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% pour les unités foncières supérieures ou égales à 400m^2. Pour les unités foncières inférieures à 400m^2, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Pour la destination Commerces et activités de service, les constructions sont limitées à 2250m² de surface de plancher.

Une extension limitée à 15% de la surface de plancher de la construction existante est toutefois admises lorsque la superficie dépasse le seuil fixé, à la date d'approbation du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Douaisis.

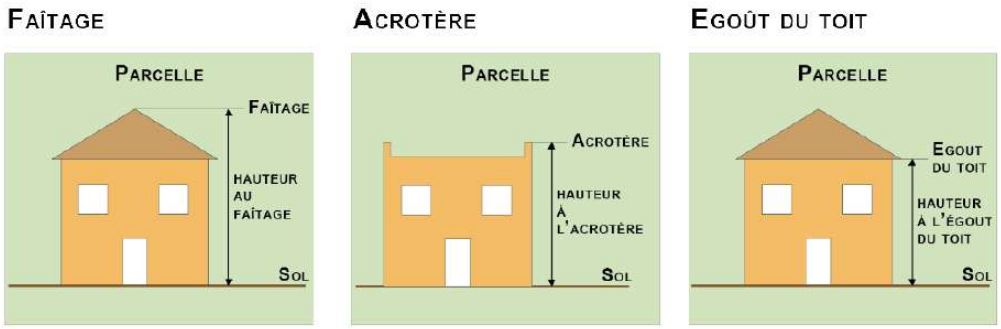
b. *Hauteur maximale des constructions*

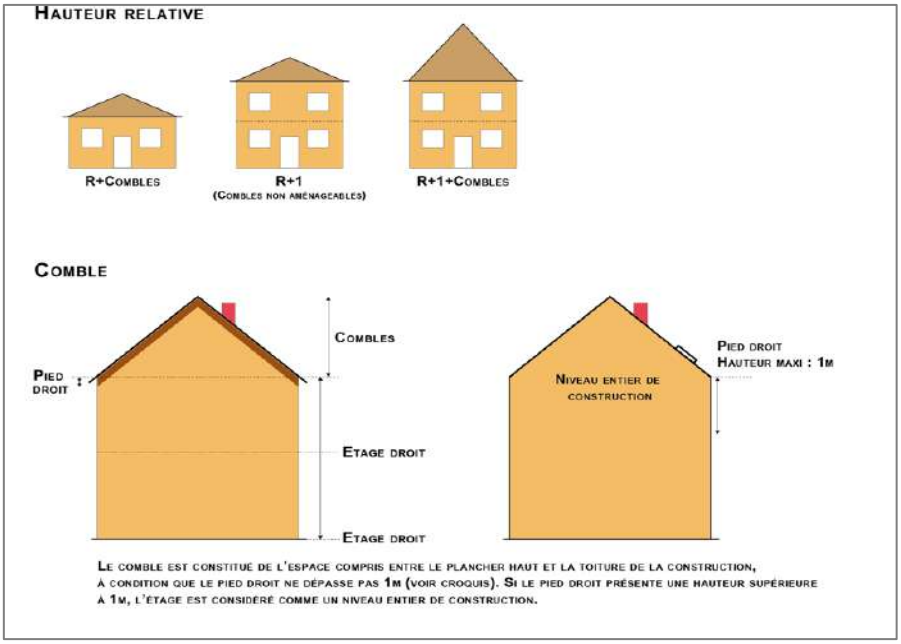
Les hauteurs des dispositifs de production à partir d'énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées. Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous. La hauteur maximale s'exprime en intégrant les combles aménagés ou non aménagés.

Destinations	Secteur U	Secteur Ub
Constructions à usage d'habitation	R+2	R+1
Hôtel, autres hébergements touristiques, bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et locaux techniques et industriels des administrations publiques	R+2	R+1
Autres destinations autorisées	9 mètres au faitage	
Extensions	La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.	
Annexes et carport	La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit. La hauteur des carports est limité à 4m.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Destinations	Secteur Ur	Secteur Ubm
Constructions à usage d'habitation	R+2	Rez-de-chaussée pour la Cité Dechy-Guesnain R+C pour la Cité du Ry R+1 pour la Cité de la Croix de Pierre
Autres destinations autorisées	9 mètres au faitage	Non réglementé
Extensions	La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.	
Annexes et carport	La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit. La hauteur des carports est limité à 4m.	





Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Eléments de patrimoine à protéger 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 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

- 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 des 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, les dispositions 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 minimal de 5 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.

- Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Cependant, ces travaux par l'extérieur ne pourront en aucun cas être réalisés sur le domaine public.

- Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

  - 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
  - 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
  - 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie,

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

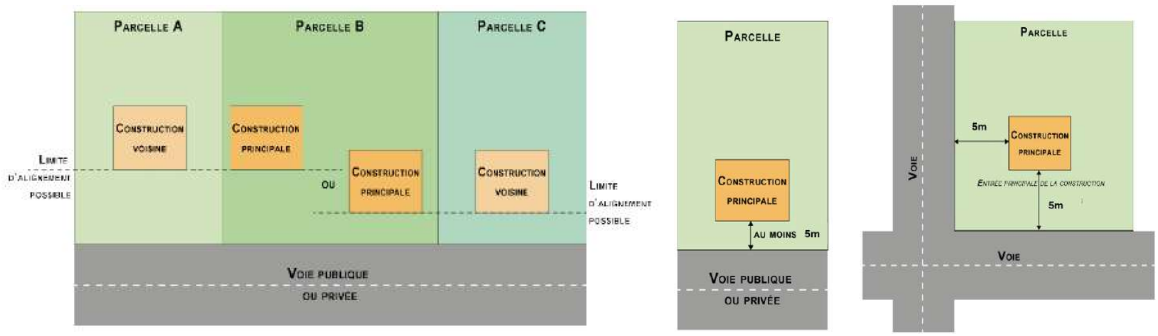
Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Secteur U, Ub, Ur
Destinations autorisées	- En limite - En retrait de 5 mètres minimum - A l'alignement de l'une des constructions voisines
Extensions	- Dans la continuité de la construction principale - A l'arrière de la construction principale

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Annexes	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum.
Carport	- Si la construction principale est implantée en limite, alors le carport doit également l'être. - Si la construction est implantée en retrait, le carport devra être implanté dans l'alignement de la construction. En cas d'impossibilité technique (construction implantée sur toute la largeur de la parcelle), alors le carport est autorisé sur l'avant de la construction (en retrait ou en limite).
Unité foncière à l'angle de deux voies	- En retrait de 5 mètres minimum
Route départementales	- En retrait de 70 mètres minimum depuis la RD500 et la RD643 - En retrait de 40 mètres minimum depuis les autres routes départementales
Cours d'eau	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres.

Destinations	Secteur Ubm
Destinations autorisées	- En limite, pour la Cité de Ry, - A l'alignement d'une construction voisine pour la Cité Dechy-Guesnain et la Cité de la Croix de Pierre
Extensions	- Dans la continuité de la construction principale - A l'arrière de la construction principale
Annexes	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum
Carport	- Si la construction principale est implantée en limite, alors le carport doit également l'être. - Si la construction est implantée en retrait, le carport devra être implanté dans l'alignement de la construction. En cas d'impossibilité technique (construction implantée sur toute la largeur de la parcelle), alors le carport est autorisé sur l'avant de la construction (en retrait ou en limite).



d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

<u>Généralité pour l'ensemble des secteurs :</u>

- 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Secteur U, Ub, Ur, Ubm
Destinations autorisées	- En limite, dans la mesure où il existe déjà une construction, en limite séparative sur le terrain voisin, et que la construction projetée ne soit pas d'une hauteur supérieure à celle-ci. - En retrait de 3 mètres minimum
Extensions	- En retrait de 3 mètres minimum
Annexes	- Si l'annexe est inférieure ou égale à 3,50 mètres de hauteur, l'implantation en limite est possible. En cas de retrait, celui-ci devra être d'1 mètre minimum. - Si l'annexe est supérieure à 3,50 mètres, l'implantation devra se faire en retrait de 3 mètres minimum.
Carport	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum

e. *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 minimale de 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*

a. *Aspect extérieur des constructions*

Généralités, pour l'ensemble des secteurs :

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

Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. De plus, les façades visibles des voies publiques doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas pour le cas des vérandas, verrières, carports, piscines, abris de jardin.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- L'utilisation de couleurs vives.
- Le recouvrement des décors et façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures…)

Dispositions particulières :

	Secteur U, Ub, Ur
Toitures	La couverture en toiture doit être de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes.
Autres	Les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au-dessus du niveau de la voie.

	Secteur Ubm
Façades et toitures	Les constructions réalisées devront être conforme aux caractéristiques architecturales et urbanistiques de la cité minière. En ce sens, l'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants et ne devront pas nuire, par leur situation, leur volume ou leur aspect, à l'environnement urbain immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Eléments de patrimoine à protéger 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.

**Les modénatures désignent tous les moyens utilisés pour animer une façade (éléments rapportés, motifs nés de la juxtaposition de divers aspects de surface, de vides, de pleins…*

b. *Clôtures*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dispositions particulières :

	Secteur U, Ub, Ur
Hauteur des clôtures en façade	La hauteur totale ne pourra excéder 1,80m
Matériaux des clôtures en façade	L'harmonie des matériaux devra être recherchée. Les matériaux autorisés sont les suivants : - Mur bahut en matériaux traditionnels (aspect pierre/brique) ou identique à la construction de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. - Grille ou grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales. En secteur Ur : Les coffrets techniques et boites aux lettres devront être intégrés aux clôtures : dissimulés dans une haie ou intégrés dans un dispositif dans les mêmes matériaux que la construction ou en bois.
Hauteur des clôtures en limite séparative et fonds de parcelles	La hauteur totale ne pourra excéder 2m
Matériaux des clôtures en limite séparative et fonds de parcelles	Les matériaux autorisés sont les suivants : - Mur bahut en matériaux traditionnels (aspect pierre/brique) ou identique à la construction de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. - Grille ou grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales. - Les clôtures d'intimité sont admises dans la limite de 6m de longueur à partir de la façade de la construction contre laquelle est envisagée la terrasse.
Clôtures à l'angle de deux voies	A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètres. En cas de réalisation de clôtures végétales, les essences locales choisies devront être adaptées à la réglementation fixée.
En transition avec les zones A et N	Les clôtures seront composées d'un dispositif à claire-voie, comprenant ou non un mur de soubassement de 0,80m maximum, doublées ou non d'une haie végétalisée. En cas de mur de soubassement, celui-ci devra être perméable en sa base pour permettre le passage de la petite faune et les ruissellements d'eau pluviale (ex : ouverture de 10cm*10cm tous les 5m).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	Secteur Ubm
Hauteur et matériaux	Les clôtures réalisées devront être identiques avec les clôtures environnantes. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- Les clôtures pleines ainsi que les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

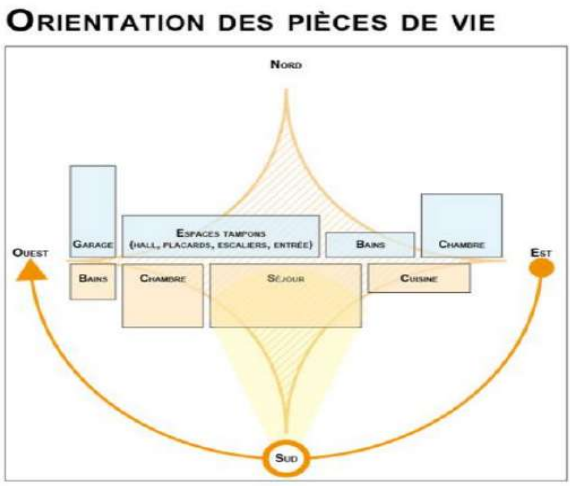
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement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

Il 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 constructions respecteront la règlementation thermique en vigueur.

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, sauf le petit éolien.

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



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés. Ceux-ci devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les plantes exotiques envahissantes sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

4. *Stationnement*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

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 stationnement devra être réalisé sur la parcelle.

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

L'usage d'un revêtement perméable ou drainant est préconisé pour les espaces dédiés au stationnement.

Les parcs de stationnement extérieurs, existants au 01/07/2023, dont la superficie est supérieure à 1500m², doivent intégrer des ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi APER.

Les obligations en matière de stationnement dédié aux vélos devront être respectées au regard des articles L.113-18 à L.113-20 et R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de l'arrêté du 30 juin 2022.

En vertu de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les obligations prévues ci-après en matière de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dispositions particulières :

	Secteur U, Ub et Ur
Nouvelle construction à usage d'habitation	**Dans les sous-secteurs U et Ubm :** il est exigé une place de stationnement par logement. **Dans les sous-secteurs Ub et Ur :** il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Nouveau projet comprenant plusieurs logements	Il est exigé une place de stationnement par logement, ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 5 logements à destination des visiteurs.
Division d'une construction à usage d'habitation	Il est exigé une place de stationnement par logement créé.
Nouveaux immeubles d'habitations et de bureaux	Il est exigé un espace spécifique clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m2. Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.
Nouvelle construction autre qu'à usage d'habitation	Sur chaque parcelle, doit être prévu l'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.

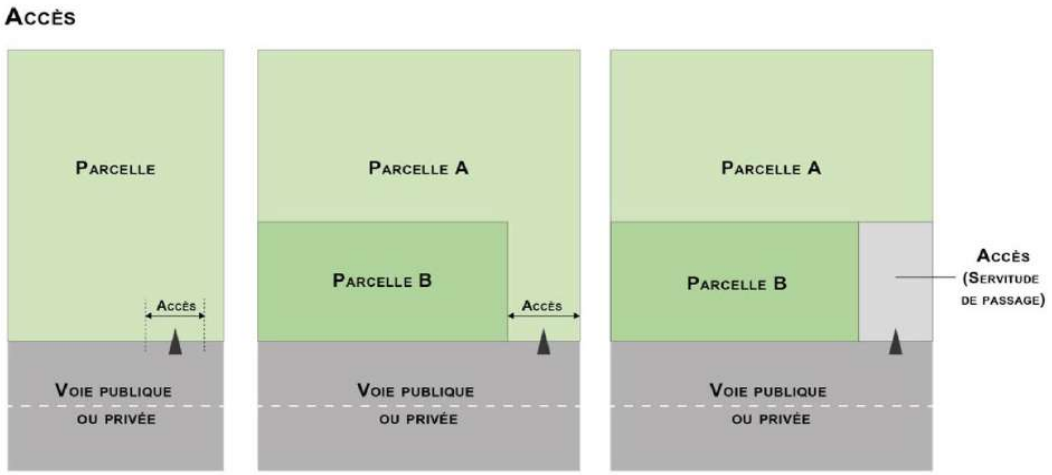
III. Equipements et réseaux

1. *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.



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Configuration :

1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf. b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

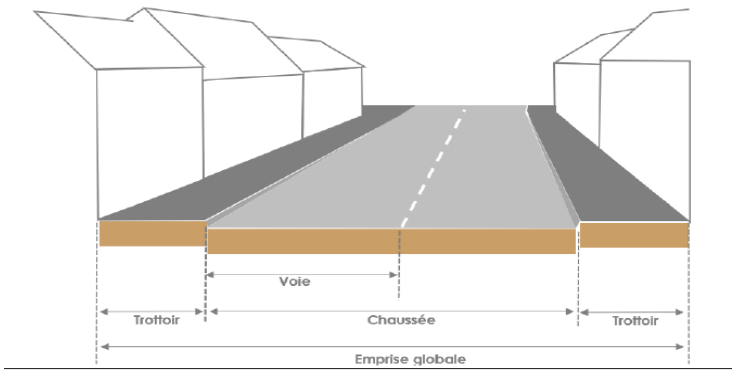
3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

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.). 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.



Configuration :

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

2) Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour un double-sens et une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour un sens unique.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

3) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.

4) Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité et la qualité des eaux souterraines.

5) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ou cyclable).

2. *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 pluviales :

Conformément à la règle 4 du SAGE « Gérer les eaux pluviales directement à la parcelle », tout projet devra favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée. Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha.

Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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. L'enfouissement des réseaux est également obligatoire dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.

d. *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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

CHAPITRE II – 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 (CINASPIC).

Elle comprend :

- **Un secteur UHs**, qui correspond au secteur hospitalier,
- **Un secteur UHv**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). 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. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **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. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Un risque sismique** (zone 2 - risque faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

- **Un risque de nuisances sonores**, de par la présence de voiries bruyantes de catégorie 2 et 3. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

- **Un risque industriel**, par la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés sur le plan de zonage « risques ».

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

- Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- Des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

I. Usage des sols et destinations des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Pour la zone UH :

Destination	Sous-destination	Statut
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
	Hôtel	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 sous conditions
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour les sous-secteurs UHs et UHv :

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

a. *Occupations et utilisations des sols interdites*

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

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravaning et le stationnement collectif et isolé de caravanes.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière.
- 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, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

En sus, sont interdits dans la zone UH :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les hébergements,
- Les commerces et activités de service,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En sus, sont interdits dans la zone UHs :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les hôtels,
- Les cinémas,
- Les autres hébergements touristiques,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les lieux de culte,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

En sus, sont interdits dans la zone UHv :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- les caves enterrées et sous-sols

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

Sont autorisés sous conditions, dans la zone UH :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services implantés dans la zone.

- Les salles d'art et de spectacle sous réserve qu'elles n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur UHs :

- Les logements et hébergements, leurs extensions et leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services implantés dans la zone mais également dont la présence est rendue nécessaire par l'activité de santé exercée sur le site (professionnels de santé, personnels médicaux, patients…).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements sportifs et les bureaux sous réserve d'être en lien avec l'activité de santé exercée sur le site.

- Les locaux et installations de stockages et d'entrepôts liés à l'activité de santé exercée sur le site.

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

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
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 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 recepage de la végétation des rives. Le comblement et le busage sont interdits.
Pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	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. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger est autorisé dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
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)	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 d'essence locale. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants : - création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage, - création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, - réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales. Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
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 à l'entretien dudit cours d'eau.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

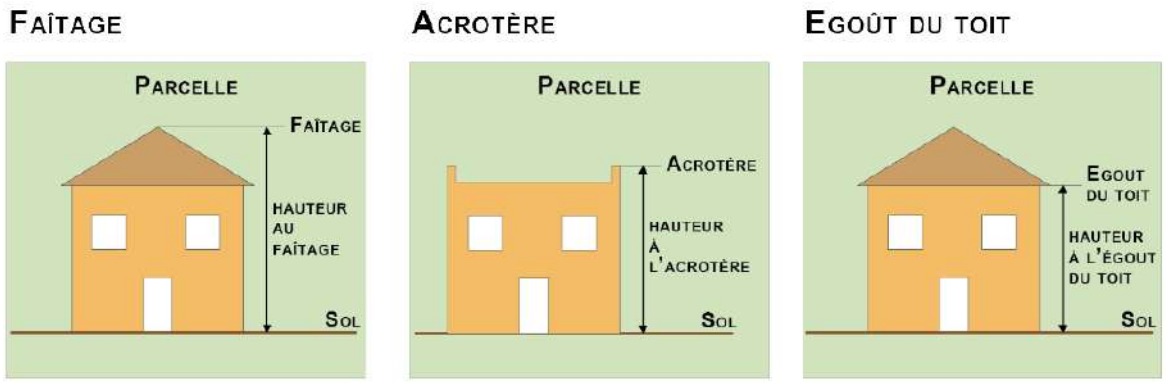
Non réglementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs des dispositifs de production d'énergies renouvelables et des ouvrages techniques ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées.

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

Destinations	Zone UH	Secteur UHs	Secteur UHv
Constructions à usage d'habitation	9 mètres au faitage	Non réglementé	
Autres destinations autorisées	Non réglementé		
Extensions	La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale		



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Eléments de patrimoine à protéger 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 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

C. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

- 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 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 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.

- 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 règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Cependant, ces travaux par l'extérieur ne pourront en aucun cas être réalisés sur le domaine public.

- Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :
  - 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
  - 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
  - 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie,

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

- Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :
  - 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
  - 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération

Il peut être dérogé à ces marges de recul sous condition de justifier d'une étude de dérogation à la loi Barnier. Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Zone UH	Secteur UHs	Secteur UHv
Destinations autorisées	Non réglementé		
Extensions	Non réglementé		
Annexes Carport	Non réglementé		
Route départementales	Non réglementé	En retrait de 70 mètres minimums depuis la RD643, sauf si un dossier de dérogation loi Barnier en dispose autrement.	Non réglementé
Cours d'eau	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres.		

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Généralité pour l'ensemble des secteurs :

- Dans le cas de la construction 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.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Zone UH	Secteur UHs	Secteur UHv
Destinations autorisées	Non réglementé		

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

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

a. *Aspect extérieur des constructions*

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

La qualité architecturale doit s'appuyer sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité pour permettre une bonne intégration au cadre existant et environnant.

L'usage de matériaux de teinte à fort albedo est recommandé.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de couleurs vives.

b. *Clôtures*

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- Les clôtures pleines ainsi que les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

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 ».

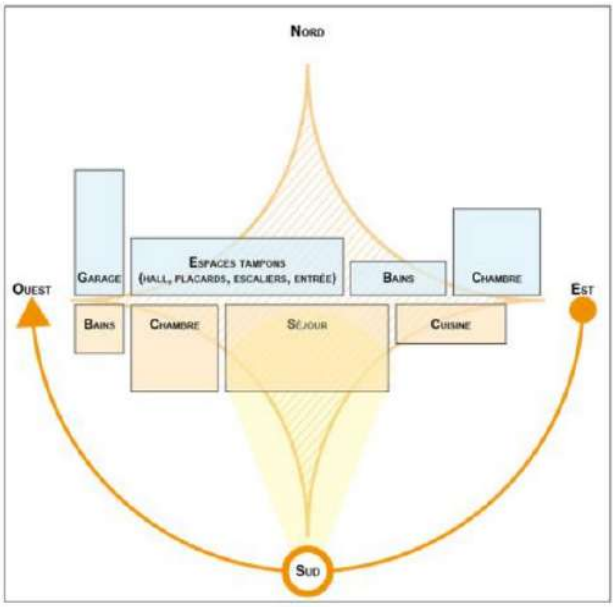
Les constructions respecteront la règlementation thermique en vigueur.

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, sauf le petit éolien.

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ORIENTATION DES PIÈCES DE VIE



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés. Ceux-ci devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

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

Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les plantes exotiques envahissantes sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

En sus, il est imposé, pour la zone UH et le secteur UHs, que les plantations existantes soient maintenues et que tout abattage face l'objet d'un remplacement équivalent.

4. *Stationnement*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle.

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

Les aires de stationnement devront prévoir un revêtement perméable ou drainant, sauf contrainte technique.

Les parcs de stationnement extérieurs, existants au 01/07/2023, dont la superficie est supérieure à 1500m², doivent intégrer des ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi APER.

Les obligations en matière de stationnement dédié aux vélos devront être respectées au regard des articles L.113-18 à L.113-20 et R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de l'arrêté du 30 juin 2022.

En vertu de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les obligations prévues ci-après en matière de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.

Dispositions particulières :

	Secteur UH
Nouvelle construction à usage d'habitation	Il est exigé une place de stationnement par logement.
Nouvelle construction autre qu'à usage d'habitation	Sur chaque parcelle, doit être prévu l'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.
Nouveaux immeubles d'habitations et de bureaux	Il est exigé un espace spécifique clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m2. Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.

	Secteur UHs
Nouvelle construction	Sur chaque parcelle, doit être prévu l'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.

	Secteur UHv
Aire d'accueil des gens du voyage	Il est exigé une place de stationnement par caravane.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

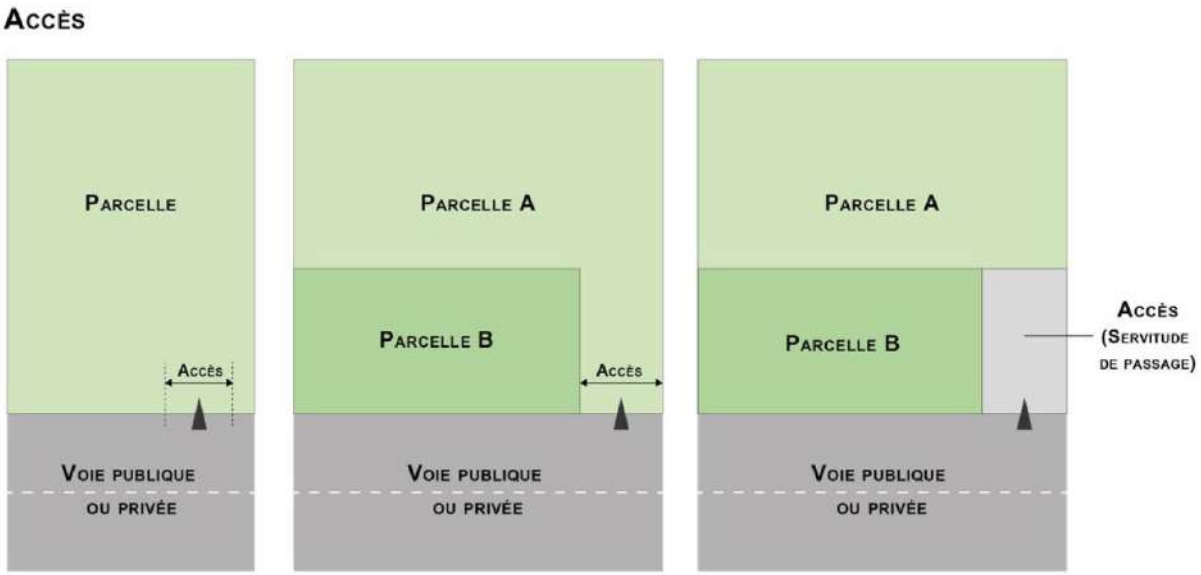
III. Equipements et réseaux

1. *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.



Configuration :

1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf. b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

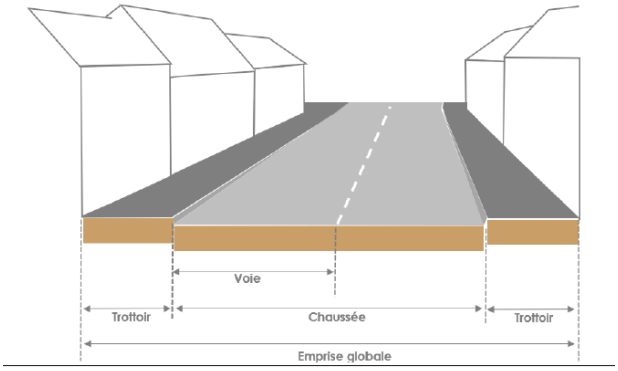
b. *Voirie*

Définition :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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.



Configuration :

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

2) Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour un double-sens et une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour un sens unique.

3) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.

4) Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité et la qualité des eaux souterraines.

5) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ou cyclable).

2. 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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Eaux pluviales :

Conformément à la règle 4 du SAGE « Gérer les eaux pluviales directement à la parcelle », tout projet devra favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée. Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha.

Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c. *Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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. L'enfouissement des réseaux est également obligatoire dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.

d. *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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'activités économiques correspondant à la zone d'activités du Luc.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). 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. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **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. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Un risque sismique** (zone 2 - risque faible). 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'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés sur le plan de zonage « risques ».

- **Un risque de nuisances sonores**, de par la présence de voiries bruyantes de catégorie 2. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

- Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- Des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En outre, une étude Loi Barnier a été réalisée dans cette zone. Il y a lieu de se conformer aux prescriptions de cette dernière.

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

I. Usage des sols et destinations des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destination	Sous-destination	UE
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
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtel	Autorisé
	Cinéma	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	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 primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

a. *Occupations et utilisations des sols interdites*

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

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravaning et le stationnement collectif et isolé de caravanes ; en revanche, le stationnement de camping-car individuel, sur une propriété privée, est autorisé.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière.
- 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, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

En sus, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les autres hébergements touristiques,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les centres de congrès et d'exposition.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- les caves enterrées et sous-sols

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et pour la réalisation d'aménagements

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

- 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,

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

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
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 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 recepage de la végétation des rives. Le comblement et le busage sont interdits.
Pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	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. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger est autorisé dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
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)	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 d'essence locale. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il il

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants : - création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage, - création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, - réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales. Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
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 à l'entretien dudit cours d'eau.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

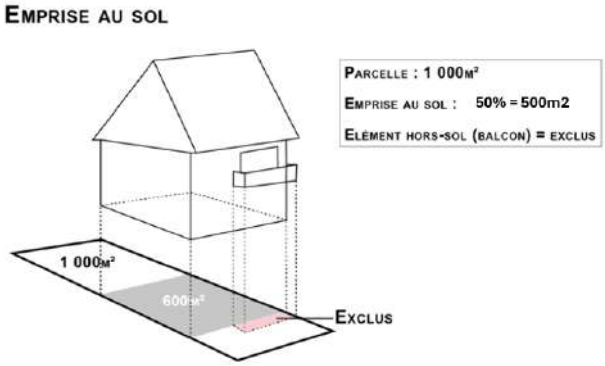
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

Pour l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière. En sus, l'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 80% de l'unité foncière (les espaces de stationnement perméables n'entrant pas dans le calcul).



Pour la destination Commerces et activités de service, les constructions ne peuvent avoir une surface de plancher inférieure à 450m², qu'elles soient isolées ou dans un ensemble commercial.

Seules les galeries marchandes adossées aux hypermarchés sont autorisées à accueillir des commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m², conformément au volet artisanal et commercial du SCoT du Grand Douaisis.

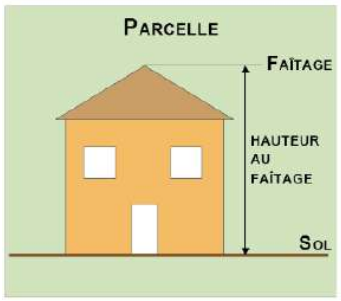
b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs des dispositifs de production à partir d'énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées. Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

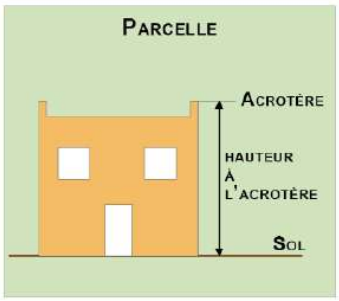
Destinations	UE	
Equipements sportifs	4 mètres	Non réglementé
Autres destinations autorisées	20 mètres au faitage	
Extensions	La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

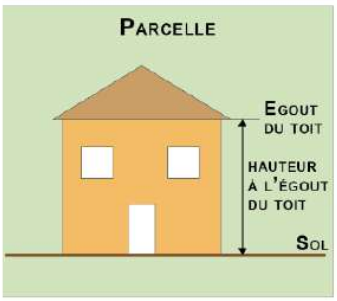
FAÎTAGE



ACROTÈRE



EGOÛT DU TOIT



Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Eléments de patrimoine à protéger 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 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.

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

- 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 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 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.

- Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Cependant, ces travaux par l'extérieur ne pourront en aucun cas être réalisés sur le domaine public.

- Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie,

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

- Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :
  - 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
  - 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération

Il peut être dérogé à ces marges de recul sous condition de justifier d'une étude de dérogation à la loi Barnier. Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Zone UE
Destinations autorisées	- En retrait de 5 mètres minimum - En retrait de 10 mètres minimum depuis le domaine public ferroviaire
Cours d'eau	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Généralité pour l'ensemble des secteurs :

- Dans le cas de la construction 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.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Zone UE
Destinations autorisées	- En retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans tous les cas, le retrait ne pourra jamais être inférieur à 5 mètres.

e. *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 minimale de 4 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Généralités, pour l'ensemble des secteurs :

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

Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration au cadre existant et environnant.

L'usage de matériaux de teinte à fort albedo est recommandé.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Dispositions particulières :

	Zone UE
Aspect extérieur des constructions	Les façades et toitures des constructions nouvelles doivent être conçues de manière à garantir l'intégration paysagère de celles-ci dans l'environnement bâti. Les façades et les toitures des extensions et des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
Eléments techniques	Les postes électriques doivent traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.
Publicité, enseigne et préenseignes	Ceux-ci devront respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité, annexé au PLU.

b. Clôtures

Généralités, pour l'ensemble des secteurs :

Sont interdits :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- Les clôtures pleines ainsi que les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux.

Dispositions particulières :

	Zone UE
Réalisation des clôtures	Toute réalisation de clôture devra se faire sur les limites exactes du lot et devra être doublée, par l'intérieur, d'une haie d'essences locales. La haie devra suivre le tracé intérieur de la clôture ou de la limite de propriété.
Hauteur des clôtures	La hauteur totale ne pourra excéder 2m.
Matériaux des clôtures	Les matériaux autorisés sont les suivants : - Grille ou grillage vert de type treillis soudés, - Haie d'essences locales. Les essences locales choisies devront être adaptées à la réglementation fixée.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

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 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 ».

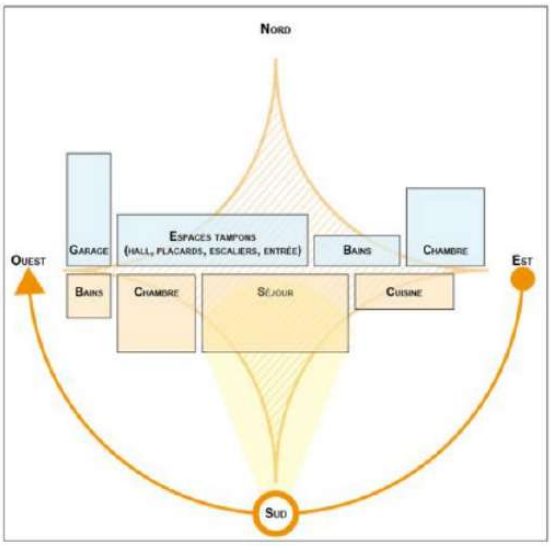
Les constructions respecteront la règlementation thermique en vigueur.

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, sauf le petit éolien.

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ORIENTATION DES PIÈCES DE VIE



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés. Ceux-ci devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Les surfaces libres de construction, hors voirie et espace de stationnement, doivent être traités en espace vert et rester hydrauliquement neutres. Ils représenteront 15% minimum de la surface de l'unité foncière. Les espaces de stockage sont interdits au sein de ces espaces.

Ces espaces seront composés à minima d'un arbre pour 100m² d'espaces verts (hors espaces préalablement plantés par l'aménageur) avec un minimum de 10 arbres par parcelle.

Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les plantes exotiques envahissantes sont interdites.

4. *Stationnement*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

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 stationnement sera réalisé sur la parcelle.

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

Les aires de stationnement devront prévoir un revêtement perméable ou drainant, sauf contrainte technique.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les parcs de stationnement extérieurs, existants au 01/07/2023, dont la superficie est supérieure à 1500m², doivent intégrer des ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi APER.

Les obligations en matière de stationnement dédié aux vélos devront être respectées au regard des articles L.113-18 à L.113-20 et R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de l'arrêté du 30 juin 2022.

En vertu de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les obligations prévues ci-après en matière de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.

Dispositions particulières :

	Zone UE
Toutes les activités admises	Sur chaque parcelle, doit être prévu l'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.
Activités générant des flux nocturnes	Pour les entreprises dont l'activité génère une attente de camion la nuit, il est obligatoire de créer, sur une parcelle privative, une aire d'attente suffisante.

III. Equipements et réseaux

1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

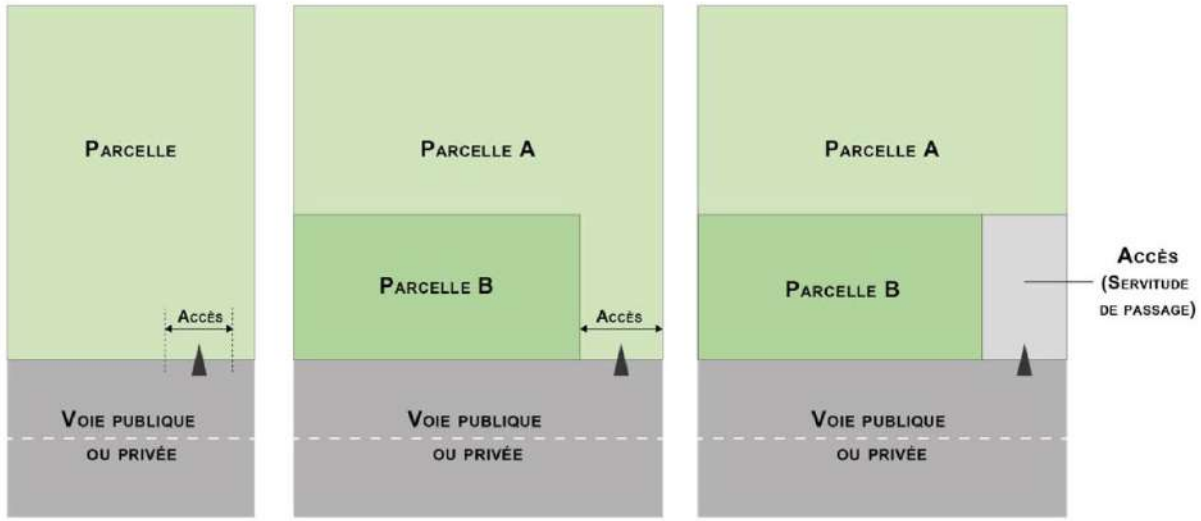
a. Accès :

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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Accès



Configuration :

1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf. b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

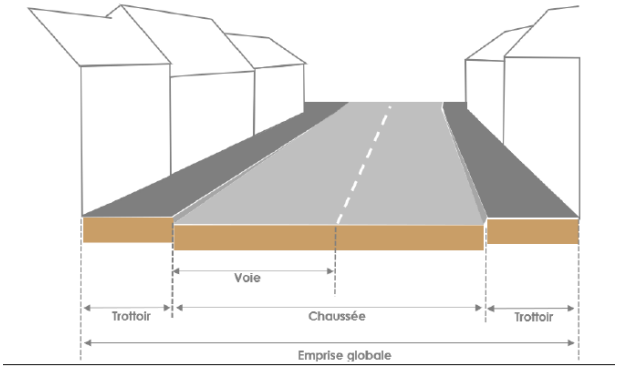
b. *Voirie*

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.). 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



Configuration :

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

2) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.

3) Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité et la qualité des eaux souterraines.

4) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ou cyclable).

2. 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 pluviales :

Conformément à la règle 4 du SAGE « Gérer les eaux pluviales directement à la parcelle », tout projet devra favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée. Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha.

Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les aménagements doivent être conçus de manière à prévenir tout risque de pollution des sols et des eaux souterraines. Les installations présentant un risque de pollution accidentelle doivent intégrer des dispositifs permettant le confinement des pollutions et empêchant leur infiltration dans le sol.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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. L'enfouissement des réseaux est également obligatoire dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.

d. *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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

CHAPITRE IV – 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 ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

Elle comprend :

- **Un secteur 1AUa**, qui correspond à la zone d'urbanisation localisée rue Marcel Buns
- **Un secteur 1AUb**, qui correspond aux zones d'urbanisation localisées rue Victor Hugo et rue Masclet.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces documents avant tout projet d'aménagement.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). 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. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **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. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Un risque sismique** (zone 2 - risque faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- **Un risque de nuisances sonores**, de par la présence de voiries bruyantes de catégorie 2 et 3. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

Outils de protection sur la zone

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

I. Usage des sols et destinations des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destination	Sous-destination	1AUa	1AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé	Autorisé sous conditions
	Hôtel	Non autorisé	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	Non autorisé

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

a. *Occupations et utilisations des sols interdites*

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

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravaning et le stationnement collectif et isolé de caravanes ; en revanche, le stationnement de camping-car individuel, sur une propriété privée, est autorisé.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière.
- 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, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

En sus, sont interdits dans le secteur 1AUa :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les hôtels,
- Les cinémas,
- Les autres hébergements touristiques,
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

En sus, sont interdits dans le secteur 1AUb :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- Les hôtels,
- Les cinémas,
- Les autres hébergements touristiques,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- les caves et garages enterrées ou semi enterrés, les sous-sols, les piscines enterrées

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur 1AUa :

- L'artisanat et commerces de détail, la restauration sous réserve qu'elles n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur 1AUb :

- L'artisanat et commerces de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles n'apportent pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques sous réserve de respecter la règlementation sur la hauteur et d'intégrer les constructions dans le paysage bâti environnant.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

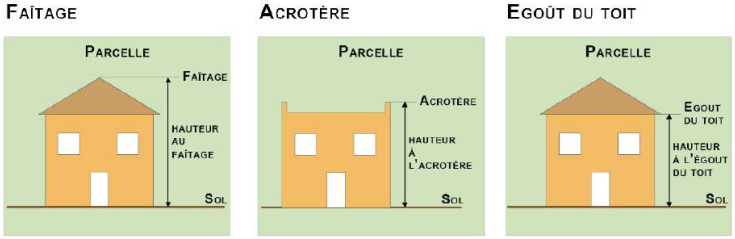
a. *Emprise au sol*

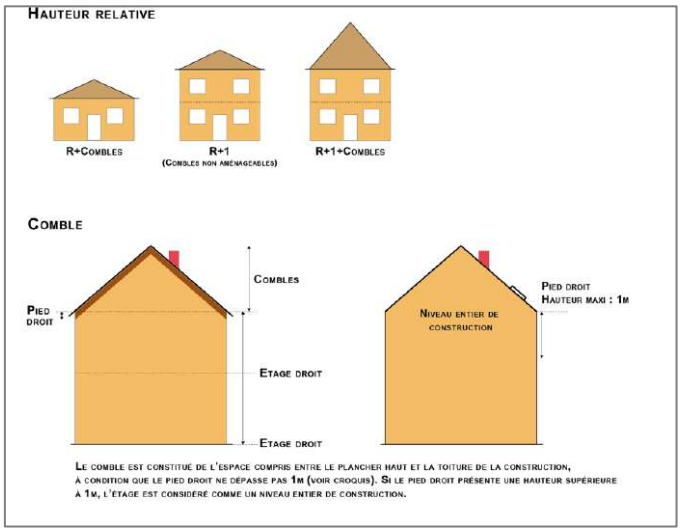
L'emprise au sol n'est pas réglementée.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs des dispositifs de production à partir d'énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées. Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Destinations	Secteur 1AUa	Secteur 1AUb
Constructions à usage d'habitation	R+1	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	R+1	
Autres destinations autorisées	9 mètres au faitage	
Extensions	La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.	
Annexes et carport	La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit. La hauteur des carports est limité à 4m.	





Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

- 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, les dispositions 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 minimal de 5 mètres.

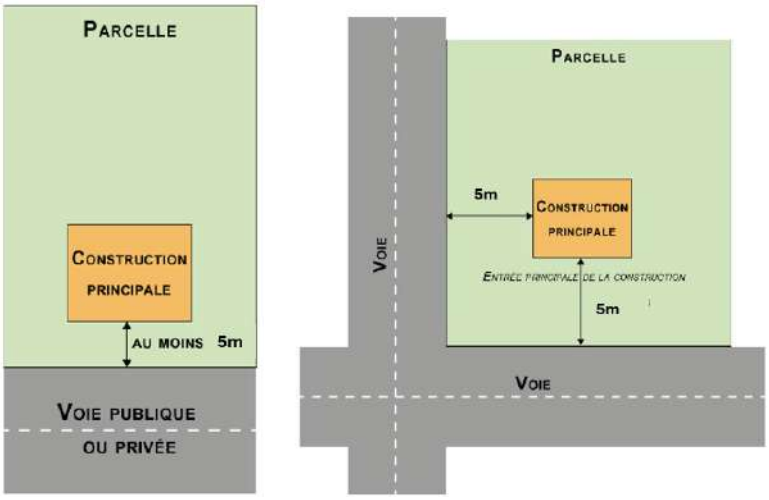
- Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière, dans le prolongement ou en lieu et place du bâtiment existant.

- Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Cependant, ces travaux par l'extérieur ne pourront en aucun cas être réalisés sur le domaine public.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Secteur 1AUa et 1AUb
Destinations autorisées	- En retrait de 5 mètres minimum - à l'alignement des constructions voisines contiguës
Extensions	- Dans la continuité de la construction principale - A l'arrière de la construction principale
Annexes	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum
Carport	- Si la construction principale est implantée en limite, alors le carport doit également l'être. - Si la construction est implantée en retrait, le carport devra être implanté dans l'alignement de la construction. En cas d'impossibilité technique (construction implantée sur toute la largeur de la parcelle), alors le carport est autorisé sur l'avant de la construction (en retrait ou en limite).
Unité foncière à l'angle de deux voies	- En retrait de 5 mètres minimum
Cours d'eau	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE



d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Généralité pour l'ensemble des secteurs :

- Dans le cas d'un lotissement ou de construction 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.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Secteur 1AUa et 1AUb
Destinations autorisées	- En limite, dans la mesure où il existe déjà une construction, en limite séparative sur le terrain voisin, et que la construction projetée ne soit pas d'une hauteur supérieure à celle-ci. - En retrait de 3 mètres minimum
Extensions	- En retrait de 3 mètres minimum
Annexes	- Si l'annexe est inférieure ou égale à 3,50 mètres de hauteur, l'implantation en limite est possible. En cas de retrait, celui-ci devra être d'1 mètre minimum. - Si l'annexe est supérieure à 3,50 mètres, l'implantation devra se faire en retrait de 3 mètres minimum.
Carport	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum

e. *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 minimale de 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Généralités, pour l'ensemble des secteurs :

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

Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. De plus, les façades visibles des voies publiques doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas pour le cas des vérandas, verrières, carports, piscines, abris de jardin.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de couleurs vives.

Dispositions particulières :

	Secteur 1AUa et 1AUb
Toitures	La couverture en toiture doit être de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes.
Autres	Les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au-dessus du niveau de la voie.

b. Clôtures

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- Les brise-vue d'aspect plastique.

Dispositions particulières :

	Secteur 1AUa et 1AUb
Hauteur des clôtures en façade	La hauteur totale ne pourra excéder 1,80m
Matériaux des clôtures en façade	L'harmonie des matériaux devra être recherchée. Les coffrets techniques et boites aux lettres devront être intégrés aux clôtures : dissimulés dans une haie ou intégrés dans un dispositif dans les mêmes matériaux que la construction ou en bois. Les matériaux autorisés sont les suivants : - Mur bahut en matériaux traditionnels (aspect pierre/brique) ou identique à la construction de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. - Grille ou grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.
Hauteur des clôtures en limite séparative et fonds de parcelles	La hauteur totale ne pourra excéder 2m
Matériaux des clôtures en limite séparative et fonds de parcelles	Les matériaux autorisés sont les suivants : - Mur bahut en matériaux traditionnels (aspect pierre/brique) ou identique à la construction de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. - Grille ou grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales. - Les clôtures d'intimité sont admises dans la limite de 6m de longueur à partir de la façade de la construction contre laquelle est envisagée la terrasse.
Clôtures à l'angle de deux voies	A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètres. En cas de réalisation de clôtures végétales, les essences locales choisies devront être adaptées à la réglementation fixée.
En transition avec les zones A et N	Les clôtures seront composées d'un dispositif à claire-voie, comprenant ou non un mur de soubassement de 0,80m maximum, doublées ou non d'une haie végétalisée. En cas de mur de soubassement, celui-ci devra être perméable en sa base pour permettre le passage de la petite faune et les ruissellements d'eau pluviale (ex : ouverture de 10cm*10cm tous les 5m).
Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave	Les clôtures devront respecter le principe de transparence hydraulique afin d'éviter toute aggravation du risque.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

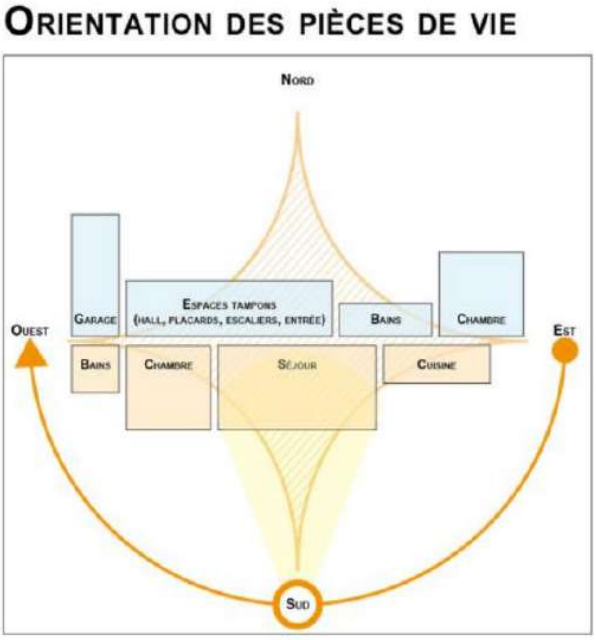
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement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

Il 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 constructions respecteront la règlementation thermique en vigueur.

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, sauf le petit éolien.

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



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés. Ceux-ci devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les plantes exotiques envahissantes sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

4. *Stationnement*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

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 stationnement sera réalisé sur la parcelle.

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

L'usage d'un revêtement perméable ou drainant est imposé pour les espaces dédiés au stationnement, sauf contrainte technique.

Les parcs de stationnement extérieurs, existants au 01/07/2023, dont la superficie est supérieure à 1500m², doivent intégrer des ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi APER.

Les obligations en matière de stationnement dédié aux vélos devront être respectées au regard des articles L.113-18 à L.113-20 et R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de l'arrêté du 30 juin 2022.

En vertu de l'article L151-31 du code de l'urbanisme, les obligations prévues ci-après en matière de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération.

Conformément aux articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme, les obligations prévues ci-après en matière de création d'aires de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions concernées peuvent être réduites lorsque ces constructions sont situées à moins de huit cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dispositions particulières :

	Secteur 1AUa et 1AUb
Nouvelle construction à usage d'habitation	Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Nouveau projet comprenant plusieurs logements	Il est exigé une place de stationnement par logement, ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 5 logements à destination des visiteurs.
Division d'une construction à usage d'habitation	Il est exigé une place de stationnement par logement créé.
Nouveaux immeubles d'habitations et de bureaux	Il est exigé un espace spécifique clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m2. Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.
Nouvelle construction autre qu'à usage d'habitation	Sur chaque parcelle, doit être prévu l'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.

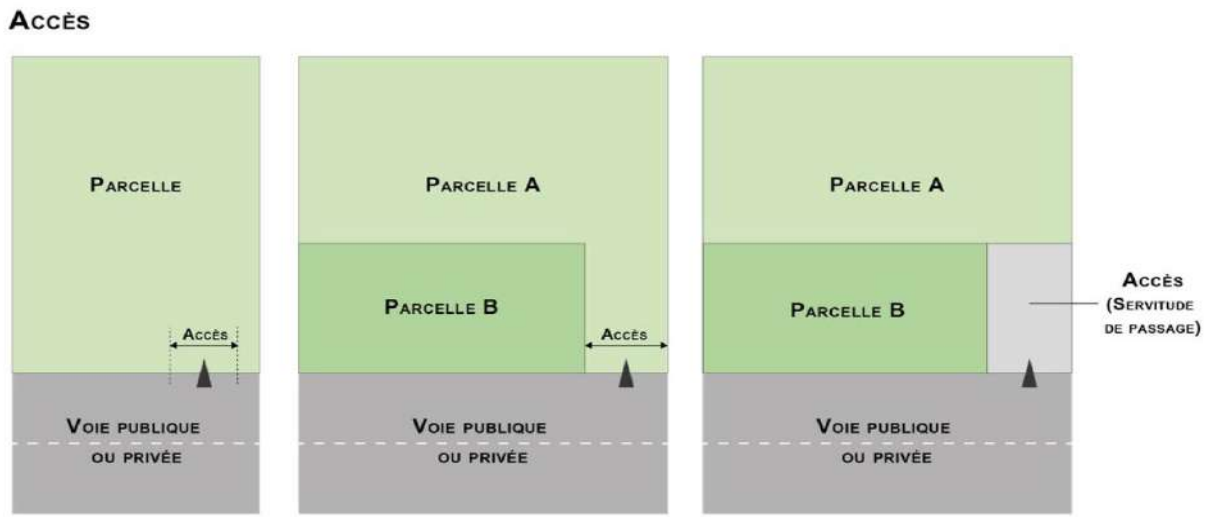
III. Equipements et réseaux

1. *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.



Configuration :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf. b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

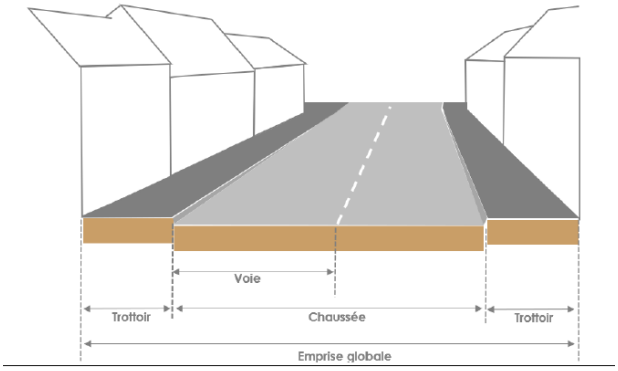
3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

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.). 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.



Configuration :

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

2) Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour un double-sens et une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour un sens unique.

3) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

4) Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité et la qualité des eaux souterraines.

5) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (piéton et/ou cyclable).

2. 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 pluviales :

Conformément à la règle 4 du SAGE « Gérer les eaux pluviales directement à la parcelle », tout projet devra favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée. Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha.

Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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. L'enfouissement des réseaux est également obligatoire dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.

d. *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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole.

Elle comprend :

- **Un secteur Ap**, correspondant à un secteur présentant un intérêt paysager
- **Un secteur Azh**, correspondant à un secteur concerné par des enjeux liés aux zones humides

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). 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. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **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. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Un risque sismique** (zone 2 - risque faible). 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'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1.

- **Un risque de nuisances sonores**, de par la présence de voiries bruyantes de catégorie 2 et 3. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

- Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la règlementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

I. Usage des sols et destinations des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destination	Sous-destination	A	Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions (L.311-1 du code rural)	Non autorisé
	Restauration		Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions (L.311-1 du code rural)	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions (L.311-1 du code rural)	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé	Non autorisé
	Bureau	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	Non autorisé

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

a. *Occupations et utilisations des sols interdites*

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

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravaning et le stationnement collectif et isolé de caravanes.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière.
- 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, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

En sus, sont interdits dans la zone A :

- Les exploitations forestières,
- Les hébergements,
- Les commerces de gros,
- Les hôtels,
- Les cinémas,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

En sus, sont interdits dans le secteur Azh :

- Les sous-destinations suivantes :
  - Les exploitations agricoles et forestières,
  - Les habitations,
  - Les commerces et activités de service,
  - Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.
- Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées
- Sont interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature en dehors de ceux autorisés ci-après.
  - La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux autorisés ci-après.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :
- les caves enterrées et sous-sols
- les piscines enterrées

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Sont autorisés sous conditions, dans la zone A :

- 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 nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour l'exploitation sous réserve d'être implanté à moins de 100 mètres de l'exploitation, 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…).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- Les extensions et les annexes des bâtiments à usage d'habitation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale pour les extensions et 30m² pour les annexes. Une seule demande sera autorisée pour les extensions à partir de l'approbation du PLU.
  Une seule annexe au maximum sera admise.
  Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de cave, les piscines semi-enterrées sont autorisées sous réserve d'être situées à 0,50m par rapport au niveau naturel du sol.

- 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).

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques, « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

- 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.

- Les équipements et installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, d'énergies renouvelables par les dispositifs de la méthanisation, du photovoltaïque ou du solaire, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, au regard de l'article L.311-1 du code rural.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur Ap :

- La création de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes, sous réserve de leur intégration paysagère.

En outre, en secteur Azh, sont autorisés :

- Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux,
- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère,
- Les mares si ces dernières entrent dans un contexte de valorisation de biodiversité et qu'elles n'excèdent pas 400m² avec des berges en pentes douces inférieures ou égales à 25%,

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides,

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

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
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 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 recepage de la végétation des rives. Le comblement et le busage sont interdits.
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)	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 d'essence locale. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

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 à l'entretien dudit cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants : - création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage, - création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, - réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales. Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

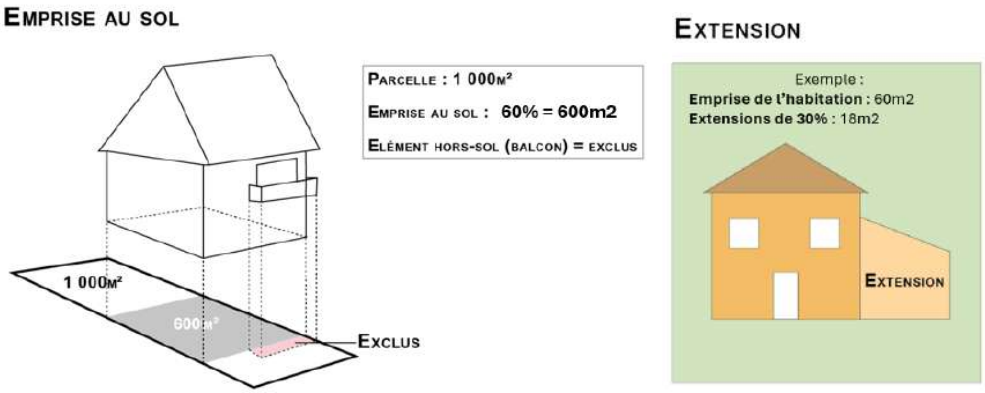
a. *Emprise au sol*

Pour la zone A :

Les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% pour les unités foncières supérieures ou égales à 400m^2. Pour les unités foncières inférieures à 400m^2, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Les extensions d'habitation sont limitées à une demande à partir de l'approbation du PLU et sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Les annexes sont limitées au nombre de 1 et pour 30m^2 d'emprise au sol maximum.

Les autres destinations autorisées ne sont pas réglementées.



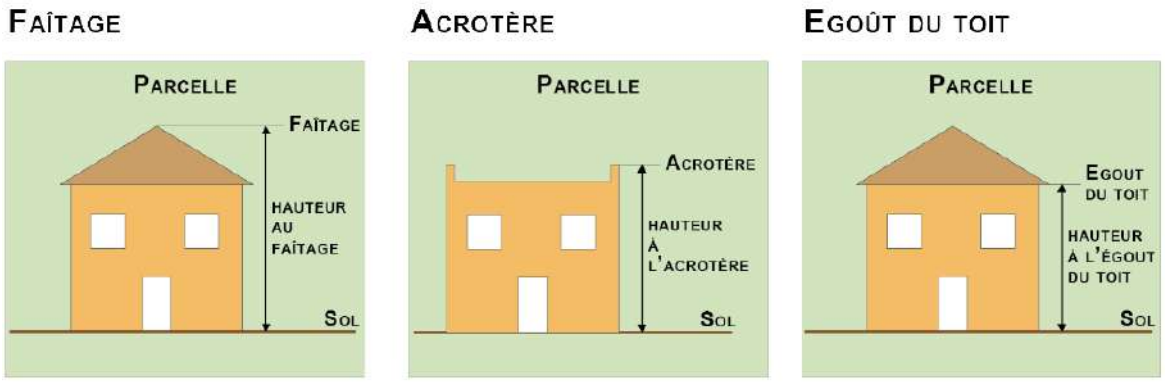
b. *Hauteur maximale des constructions*

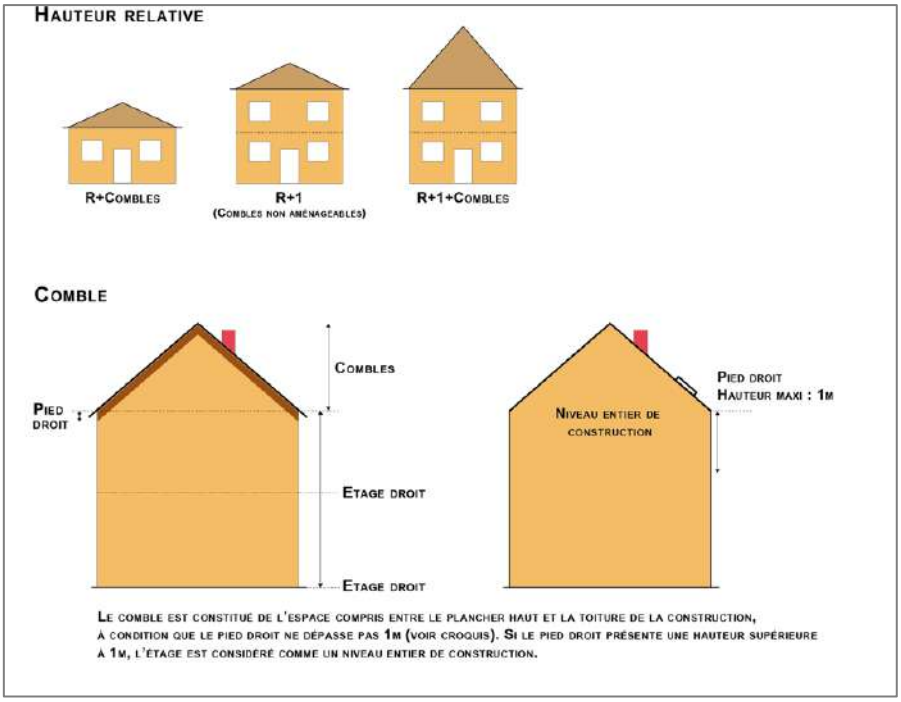
Les hauteurs des dispositifs de production à partir d'énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées. Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Destinations	A	Ap
Bâtiments agricoles, extensions et annexes	15 mètres	10 mètres
Constructions à usage d'habitation	R+1	-
Autres destinations autorisées	9 mètres au faitage	

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Extensions des habitations	La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.	-
Annexes des habitations Carport	La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit. La hauteur des carports est limité à 4m.	-





c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

- 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- 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 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.

- 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 règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Cependant, ces travaux par l'extérieur ne pourront en aucun cas être réalisés sur le domaine public.

- Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :
  - 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
  - 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
  - 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie,

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

- Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :
  - 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
  - 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération

Il peut être dérogé à ces marges de recul sous condition de justifier d'une étude de dérogation à la loi Barnier. Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Zone A et Ap
Constructions d'habitation	- En limite - En retrait de 5 mètres minimum - Dans la continuité des bâtiments existants
Extensions	- Dans la continuité de la construction principale - A l'arrière de la construction principale
Annexes	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Carport	- Si la construction principale est implantée en limite, alors le carport doit également l'être. - Si la construction est implantée en retrait, le carport devra être implanté dans l'alignement de la construction. En cas d'impossibilité technique (construction implantée sur toute la largeur de la parcelle), alors le carport est autorisé sur l'avant de la construction (en retrait ou en limite).
Bâtiments agricoles	- En retrait de 25 mètres minimum
Route départementales	- En retrait de 70 mètres minimum depuis la RD643
Domaine public ferroviaire	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres.
Cours d'eau	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Généralité pour l'ensemble des secteurs :

- Dans le cas de la construction 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.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	Zone A et Ap
Bâtiments agricoles	Non réglementé
Constructions d'habitation	- En retrait de 25m minimum
Extensions	- En retrait de 3 mètres minimum
Annexes	- Si l'annexe est inférieure ou égale à 3,50 mètres de hauteur, l'implantation en limite est possible. En cas de retrait, celui-ci devra être d'1 mètre minimum. - Si l'annexe est supérieure à 3,50 mètres, l'implantation devra se faire en retrait de 3 mètres minimum.
Carport	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum
Voie ferrée	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Pour la zone A : entre deux bâtiments d'une même unité foncière non contigus doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Généralités, pour l'ensemble des secteurs :

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

Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. De plus, les façades visibles des voies publiques doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas pour le cas des vérandas, verrières, carports, piscines, abris de jardin.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de couleurs vives.

Dispositions particulières :

La conception des façades et toiture doit être réalisée avec des matériaux, d'aspect et de couleur permettant une bonne intégration dans le paysage et en cohérence avec les habitations environnantes.

Des adaptations sont tolérées en cas d'aménagements bioclimatiques : capteurs-solaires, verrières, serres, ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie.

En outre, en secteur Ap :

- Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :
  - Volumes simples,
  - Implantation horizontale du bâti.
- Les façades seront composées en bardage bois, matériaux composites, réalisées dans des teintes vert foncé, gris foncé ou rouge foncé.
- Les toitures seront en bacs aciers dans des teintes brun vieilli ou rouge vieilli. La pente des toitures sera comprise entre 15° et 30°.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

b. *Clôtures*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

Dispositions particulières :

	A, Ap et Azh
Hauteur des clôtures en façade	La hauteur totale ne pourra excéder 1,80m
Matériaux des clôtures en façade	L'harmonie des matériaux devra être recherchée. Les matériaux autorisés sont les suivants : - Mur bahut en matériaux traditionnels (aspect pierre/brique) ou identique à la construction de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. - Grille ou grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales. Pour les secteurs Ap et Azh : Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la petite faune.
Hauteur des clôtures en limite séparative et fonds de parcelles	La hauteur totale ne pourra excéder 2m
Matériaux des clôtures en limite séparative et fonds de parcelles	Les matériaux autorisés sont les suivants : - Mur bahut en matériaux traditionnels (aspect pierre/brique) ou identique à la construction de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. - Grille ou grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales. - Les plaques bétons, si elles sont dûment justifiées, doublées obligatoirement, par l'extérieur, d'une haie d'essences locales permettant sa dissimulation. En cas de mur de soubassement ou clôture pleine, celui-ci devra être perméable en sa base pour permettre le passage de la petite faune et les ruissellements d'eau pluviale (ex : ouverture de 10cm*10cm tous les 5m).

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	<u>Pour les secteurs Ap et Azh</u> : Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales ainsi que le passage de la petite faune.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- Les clôtures pleines ainsi que les clôtures qui pourraient perturber le libre écoulement des eaux.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

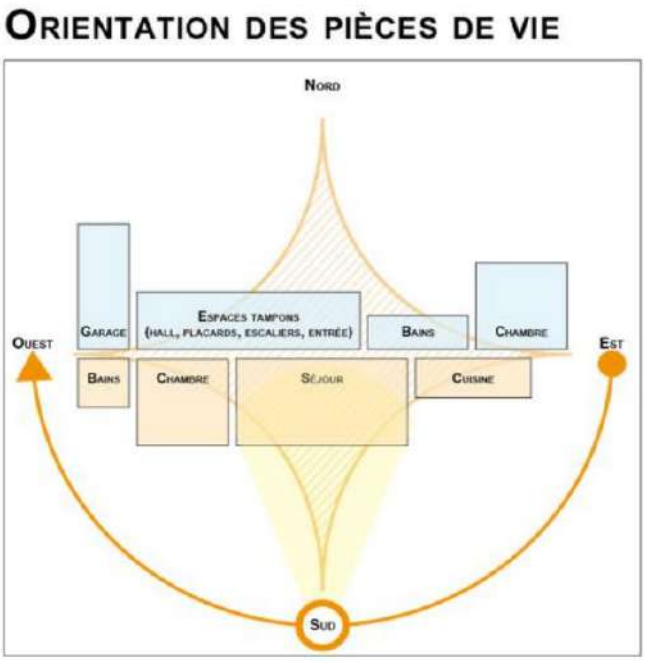
c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

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.

Les constructions respecteront la règlementation thermique en vigueur.

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, sauf le petit éolien.

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



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés. Ceux-ci devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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.

Tout arbre abattu devra être remplacé. Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les plantes exotiques envahissantes sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs ainsi que les dépôts liés à l'activité doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

4. *Stationnement*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

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 stationnement sera réalisé sur la parcelle.

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

Les revêtements perméables favorables à l'infiltration des eaux pluviales sont imposés.

Les parcs de stationnement extérieurs, existants au 01/07/2023, dont la superficie est supérieure à 1500m², doivent intégrer des ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi APER.

Les obligations en matière de stationnement dédié aux vélos devront être respectées au regard des articles L.113-18 à L.113-20 et R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de l'arrêté du 30 juin 2022.

Dispositions particulières :

	Zone A
Nouvelle construction à usage d'habitation	Il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Nouvelles constructions agricoles	Sur chaque parcelle, doit être prévu l'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

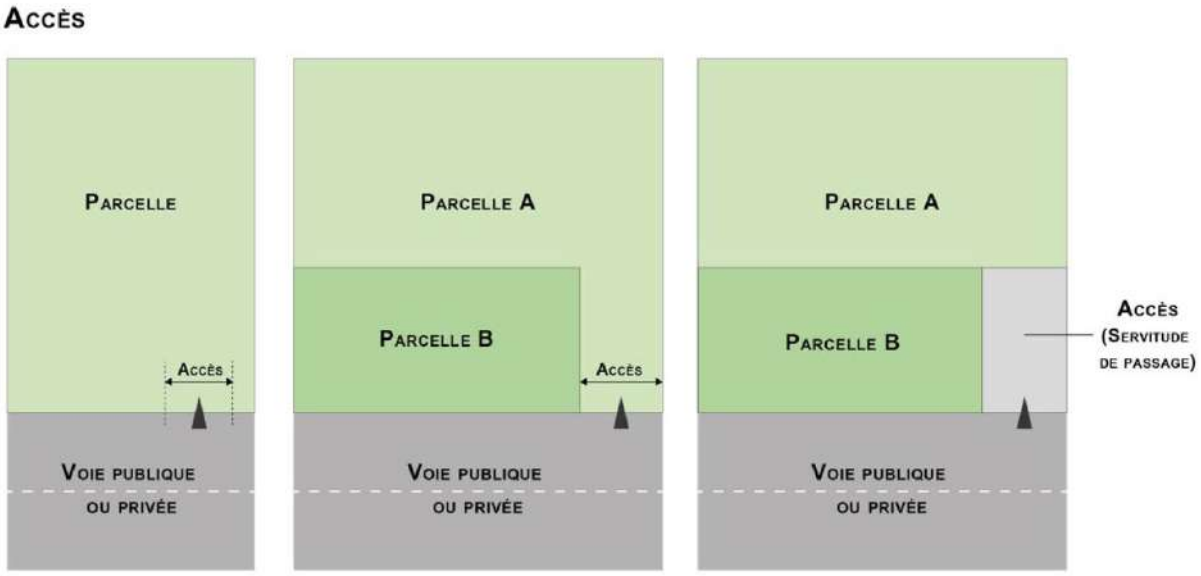
III. Equipements et réseaux

1. *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.



Configuration :

1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf. b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. L'autorisation

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

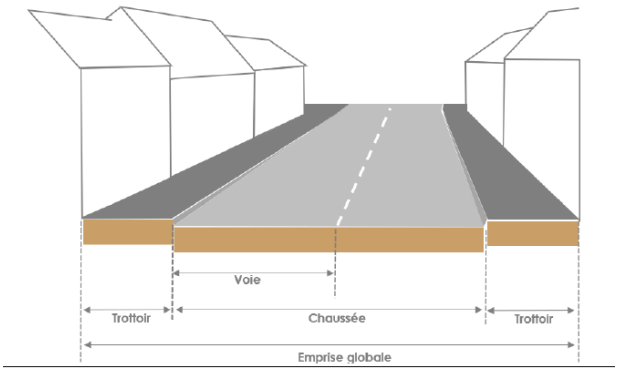
peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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.). 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.



Configuration :

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

2) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.

3) Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité et la qualité des eaux souterraines.

2. *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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

b. *Assainissement*

Eaux pluviales :

Conformément à la règle 4 du SAGE « Gérer les eaux pluviales directement à la parcelle », tout projet devra favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée. Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha.

Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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. L'enfouissement des réseaux est également obligatoire dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.

d. *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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone exclusivement naturelle.

Elle comprend :

- **Un secteur Ne**, correspondant à la sous-station SNCF,
- **Un secteur Nj**, correspondant aux jardins familiaux,
- **Un secteur Nl**, correspondant aux espaces de loisirs,
- **Un secteur Nzh**, correspondant à un secteur concerné par des enjeux liés aux zones humides

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). 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. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **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. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Un risque sismique** (zone 2 - risque faible). 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 potentiellement pollués (CASIAS). Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés au sein du plan de zonage risques.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

- **Un risque de nuisances sonores**, de par la présence de voiries bruyantes de catégorie 1, 2 et 3. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

- **Un risque de transport de matières dangereuses**. Une canalisation permettant le transport d'hydrocarbure est identifiée sur le territoire et est présentée dans le rapport de présentation tome 1. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la servitude L1Bis associée à cette canalisation.

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

- Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- Des linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- Des cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la règlementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

I. Usage des sols et destinations des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Pour la zone N :

Destination	Sous-destination	Statut
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
	Hôtel	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 primaire, 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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour les secteurs Ne :

Destination	Sous-destination	Statut
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
	Hôtel	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 primaire, 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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour le secteur Nj :

Destination	Sous-destination	Statut
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
	Hôtel	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 primaire, 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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour le secteur Nl :

Destination	Sous-destination	Statut
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
	Hôtel	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	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, 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

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

a. *Occupations et utilisations des sols interdites*

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

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping, caravaning et le stationnement collectif et isolé de caravanes.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière.
- 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, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.

En sus, sont interdits dans la zone N :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les hébergements,
- Les commerces et activités de service,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

En sus, sont interdits dans les secteurs Ne :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

En sus, sont interdits dans le secteur Nj :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les hébergements,
- Les commerces et activités de service,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

En sus, sont interdits dans le secteur Nl :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- Les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les lieux de culte,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

En outre, en secteur Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.
- Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées
- Sont interdits :
  - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature en dehors de ceux autorisés ci-après.
  - La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux autorisés ci-après.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :

- les caves enterrées et sous-sols
- les piscines enterrées

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et pour la réalisation d'aménagements en lien avec la rétention d'eau lié à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les incendies ou participant à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sites.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Sont autorisés sous conditions, dans la zone N :

- Les extensions et les annexes des bâtiments à usage d'habitation, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale pour les extensions et 30m² pour les annexes. Une seule demande sera autorisée pour les extensions à partir de l'approbation du PLU.
  Une seule annexe au maximum sera admise.

  Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondation de cave, les piscines semi-enterrées sont autorisées sous réserve d'être situées à 0,50m par rapport au niveau naturel du sol.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques, « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme) et sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation des réseaux.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur Ne :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques, « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme) et sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement et l'entretien du réseau.

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être d'une superficie inférieure à 15 mètres^2 et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques, « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme). et sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement ou à l'aménagement des jardins familiaux.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Sont autorisés sous conditions, dans le secteur Nl :

- Les équipements sportifs sous réserve d'être des aménagements légers de type aires de jeux.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques, « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

En outre, en secteur Nzh, sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux,
- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère,
- Les mares si ces dernières entrent dans un contexte de valorisation de biodiversité et qu'elles n'excèdent pas 400m² avec des berges en pentes douces inférieures ou égales à 25%,
- Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides,
- Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas imperméabilisées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

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

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
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 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 recepage de la végétation des rives. Le comblement et le busage sont interdits.
	La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger est autorisé dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
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)	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 d'essence locale. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'il il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

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 à l'entretien dudit cours d'eau.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Les haies et alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachés ou détruits, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants : - création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage, - création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, - réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales. Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Non réglementé.

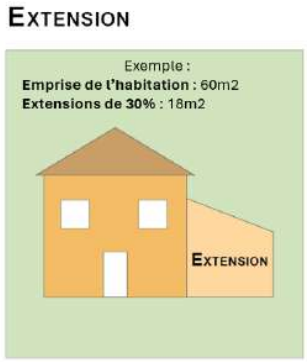
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

Pour le secteur N :

Les extensions d'habitation sont limitées à une demande à partir de l'approbation du PLU et sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Les annexes sont limitées au nombre de 1 et pour 30m² d'emprise au sol maximum.



Pour le secteur Nj :

Les abris de jardin sont limités à 15m².

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pour le secteur Nl :

Les équipements sportifs sont limités à 100m² d'emprise au sol.

Les autres destinations et les autres secteurs ne sont pas réglementés.

Pour le secteur Ne :

Les constructions autorisées sont limitées à 200m² d'emprise au sol.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs des dispositifs de production à partir d'énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs autorisées. Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées ci-dessous.

Pour le secteur N :

La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction principale.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5m à l'égout du toit. La hauteur des carports est limité à 4m.

Pour le secteur Nj :

Les abris de jardin sont limités à 2,50 mètres.

Pour le secteur Nl :

Les équipements sportifs sont limités à 3 mètres.

c. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

- 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.

- Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Cependant, ces travaux par l'extérieur ne pourront en aucun cas être réalisés sur le domaine public.

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	N	Nj	Nl
Destinations autorisées	- En retrait de 10 mètres minimum	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum	- En retrait de 5m minimum
Routes départementales	- En retrait de 70 mètres minimum pour la RD500	Non réglementé	Non réglementé

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

	- En retrait de 100 mètres minimum depuis l'A21.		
Extensions des habitations	- Dans la continuité de la construction principale - A l'arrière de la construction principale	Non réglementé	Non réglementé
Annexes des habitations	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum	Non réglementé	Non réglementé
Carport des habitations	- Si la construction principale est implantée en limite, alors le carport doit également l'être. - Si la construction est implantée en retrait, le carport devra être implanté dans l'alignement de la construction. En cas d'impossibilité technique (construction implantée sur toute la largeur de la parcelle), alors le carport est autorisé sur l'avant de la construction (en retrait ou en limite).	Non réglementé	Non réglementé
Cours d'eau	- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres.	Non réglementé	Non réglementé

Les autres destinations et les autres secteurs ne sont pas réglementés.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Généralité pour l'ensemble des secteurs :

- Dans le cas de la construction 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.
- Hors des agglomérations, soit en dehors des panneaux d'agglomération (EB 10 et EB20), l'implantation des constructions nouvelles doit préserver une marge de recul le long des Routes Départementales de :
  - 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie et le réseau national transféré (catégorie 0),
  - 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
  - 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie,

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

- Hors agglomérations, les marges de recul respecteront également la « loi Barnier » du 2 février 1995 (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme) :
  - 75 m de l'axe des routes à grande circulation,
  - 100 m de l'axe des voies expresses et déviations d'agglomération

Il peut être dérogé à ces marges de recul sous condition de justifier d'une étude de dérogation à la loi Barnier. Les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas créer de gêne de visibilité ou de sécurité lors de la circulation.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Règles d'implantation des constructions :

Destinations	N
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Non réglementé
Extensions	- Dans la continuité de la construction principale - A l'arrière de la construction principale
Annexes	- Si l'annexe est inférieure ou égale à 3,50 mètres de hauteur, l'implantation en limite est possible. En cas de retrait, celui-ci devra être d'1 mètre minimum. - Si l'annexe est supérieure à 3,50 mètres, l'implantation devra se faire en retrait de 3 mètres minimum.
Carport	- En limite - En retrait d'1 mètre minimum

Destinations	Nl
Equipements sportifs	- En retrait de 3m.

Les autres destinations et les autres secteurs ne sont pas réglementés.

e. *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 minimale de 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*

a. *Aspect extérieur des constructions*

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

Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. De plus, les façades visibles des voies publiques doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas pour le cas des vérandas, verrières, carports, piscines, abris de jardin.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- L'utilisation de matériaux dégradés / matériaux de fortune / matériaux de récupération.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de couleurs vives.
- Les tôles.

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 30cm 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 matériaux naturels ou traditionnels sont autorisés : exemple bois, brique rouge-orangé, grillage de type « ursus ».

Les dispositions évoquées ci-dessus ne sont applicables :

- aux clôtures des parcs d'entrainement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse,
- aux élevages équins,
- 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de nappe et inondations de cave :
Les clôtures devront respecter le principe de transparence hydraulique afin d'éviter toute aggravation du risque.

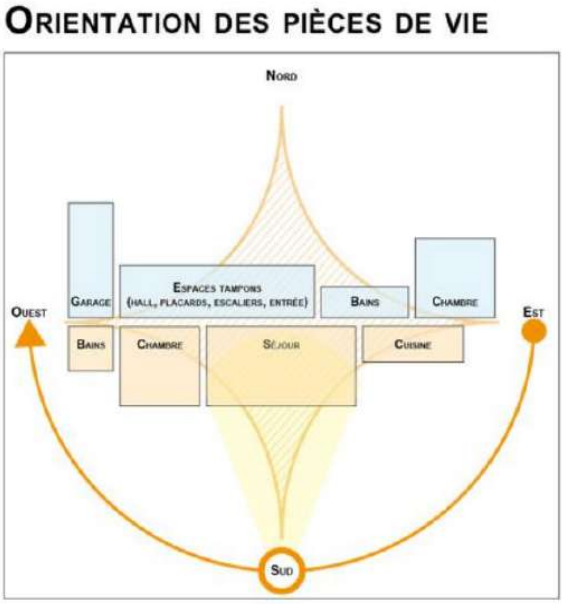
c. *Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

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.

Les constructions respecteront la règlementation thermique en vigueur.

Les constructions, ouvrages et installations visant l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées aux constructions, sauf le petit éolien.

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



Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont recommandés. Ceux-ci devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs ainsi que les dépôts liés à l'activité doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Les plantes exotiques envahissantes sont interdites.

En sus, pour le secteur Nl : Il est interdit d'abattre les arbres présents dans le secteur, sauf pour des raisons liées à la sécurité ou à la santé de l'arbre.

4. *Stationnement*

Généralités pour l'ensemble des secteurs :

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 stationnement sera réalisé sur la parcelle.

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

Les revêtements perméables favorables à l'infiltration des eaux pluviales sont imposés.

Les parcs de stationnement extérieurs, existants au 01/07/2023, dont la superficie est supérieure à 1500m², doivent intégrer des ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi APER.

Les obligations en matière de stationnement dédié aux vélos devront être respectées au regard des articles L.113-18 à L.113-20 et R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de l'arrêté du 30 juin 2022.

Dispositions particulières :

	Ensemble de la zone et des secteurs
Nouvelles constructions	Sur chaque parcelle, doit être prévu l'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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

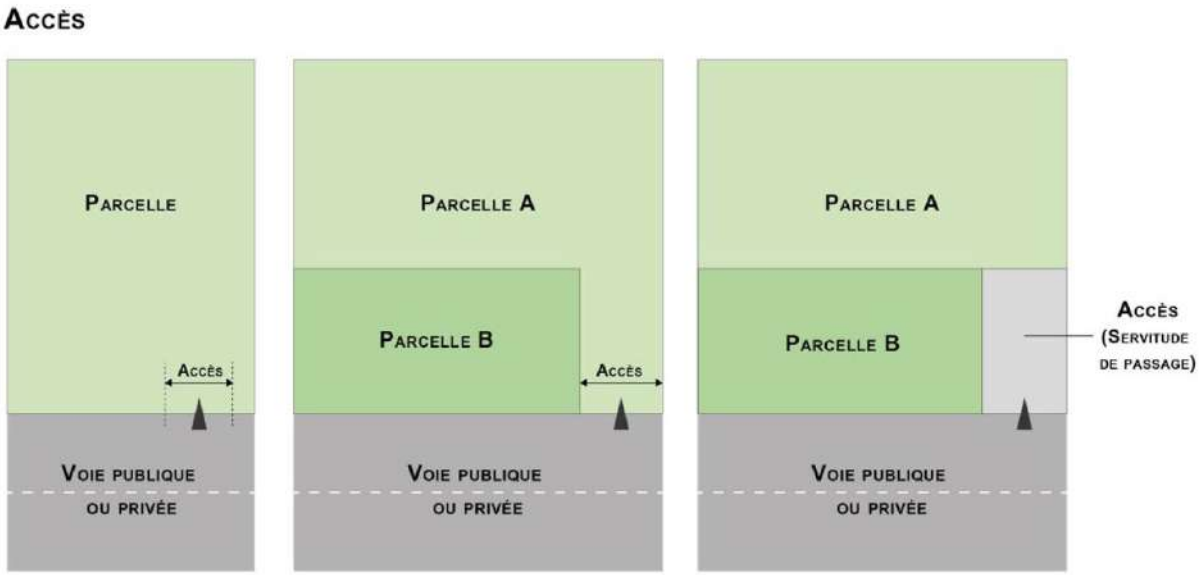
III. Equipements et réseaux

1. *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.



Configuration :

1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf. b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

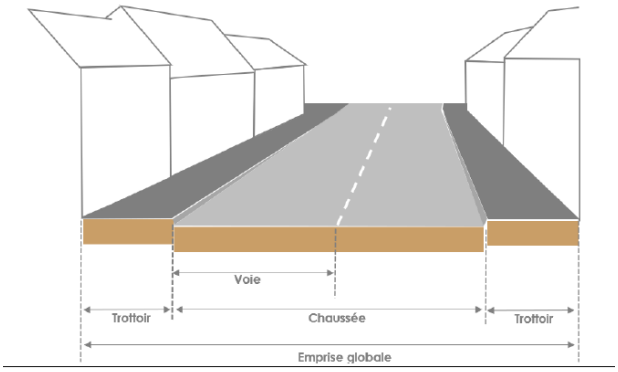
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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.). 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.



Configuration :

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

2) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.

3) Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité et la qualité des eaux souterraines.

2. *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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

b. *Assainissement*

Eaux pluviales :

Conformément à la règle 4 du SAGE « Gérer les eaux pluviales directement à la parcelle », tout projet devra favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

L'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute (à l'unité foncière ou à la parcelle) est systématisée. Si la capacité d'infiltration est insuffisante ou l'infiltration néfaste pour la qualité des eaux, une justification est fournie avec une étude des sols notamment. Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet dans le réseau hydraulique superficiel est envisagé avec un débit de fuite maximal correspondant à la valeur la plus contraignante entre le débit de fuite initial avant aménagement et 2l/s/ha.

Les pétitionnaires et les autorités compétentes doivent dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en prenant en considération l'ensemble du bassin versant intercepté par le projet d'aménagement. Les modalités d'entretien de ces ouvrages sont précisées afin que leur efficacité soit pérennisée dans le temps.

En cas d'impossibilité d'appliquer ces deux principes, l'aménageur le justifie et démontre l'absence d'impact sur le milieu naturel et/ou sur les réseaux d'assainissement d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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. L'enfouissement des réseaux est également obligatoire dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.

d. *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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

LEXIQUE

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		***Articles de la trame « classique »***
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Equipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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 primaire secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière

2° Pour la destination « Habitation » : logement et hébergement

3° Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, cinéma, autres hébergements touristiques.

4° Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » : bureaux et locaux accueillant du public des administrations publics, locaux techniques et industriels des administrations publics, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salle 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.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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.

COMMERCE ET ACTIVITE 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 sept 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, cinéma et autres hébergements touristiques.

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 « hôtel » 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 tourismes, de villages vacances, parcs résidentiels de loisirs, …

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

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.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

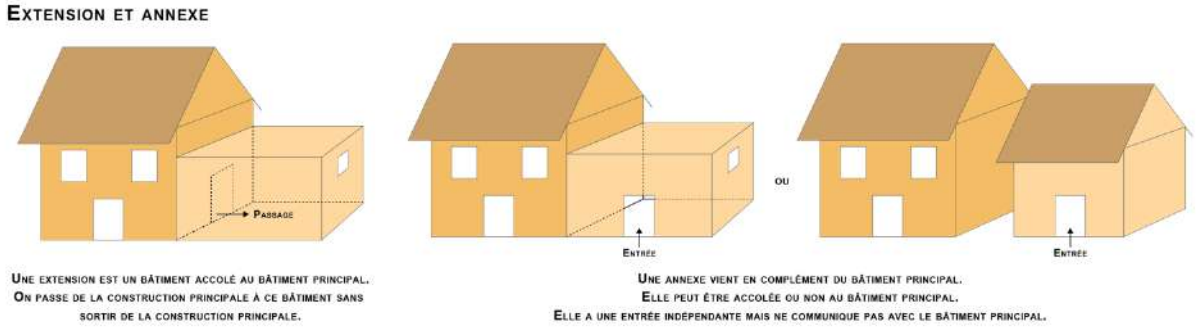
II. Définitions et schémas explicatifs

1. 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, possède un mur commun et doit être de dimensionnement inférieur à la construction principale.

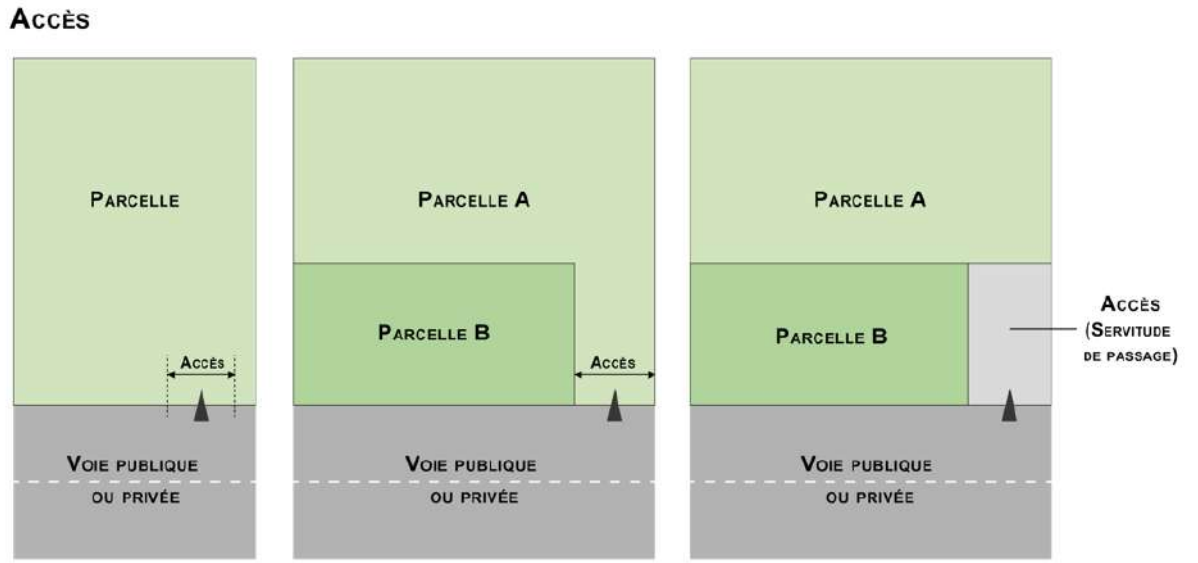
L'annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction.

Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).



2. Accès et voirie

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.



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

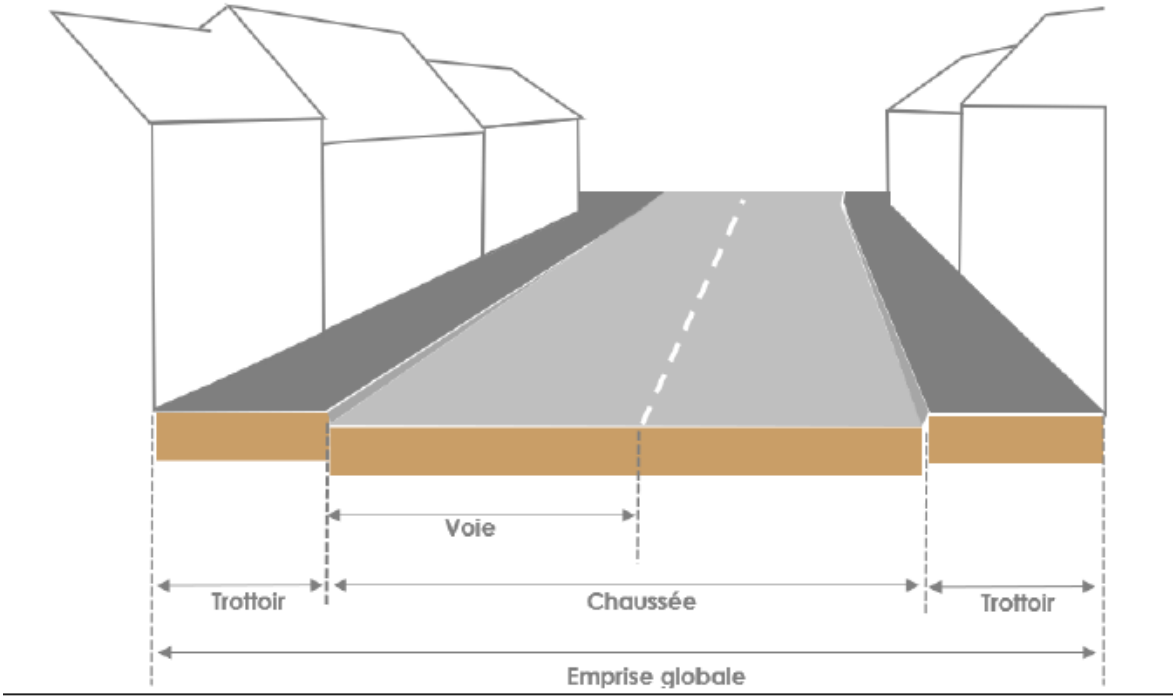
La chaussée correspond à la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

L'emprise de la voie correspond à la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

La plate-forme correspond à la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Les voies concernent 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 …).

La voie privée est une voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement est déterminé 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.

La servitude de reculement implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,

- de certains travaux confortatifs.

L'axe de la chaussée est la ligne fictive de symétrie.

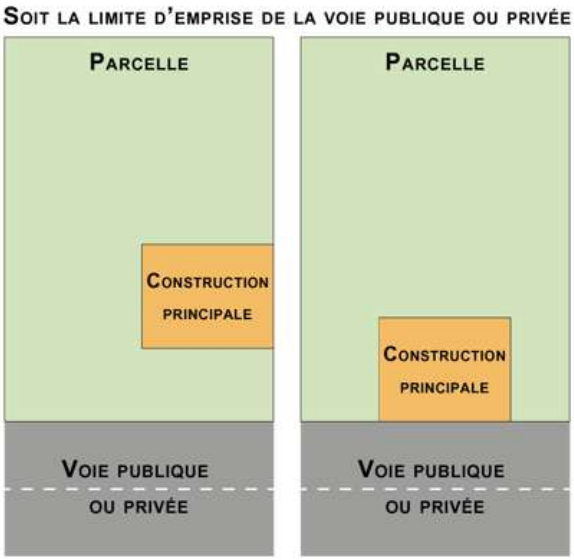
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

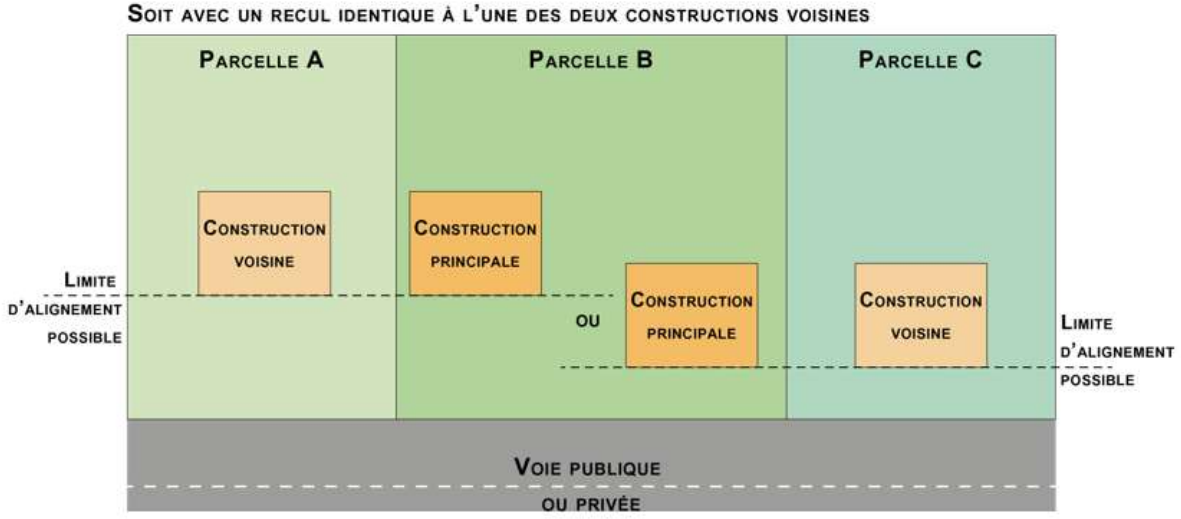
La façade avant d'une construction correspond à la façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

La limite d'emprise publique et de voie correspond à la 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.

Le 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

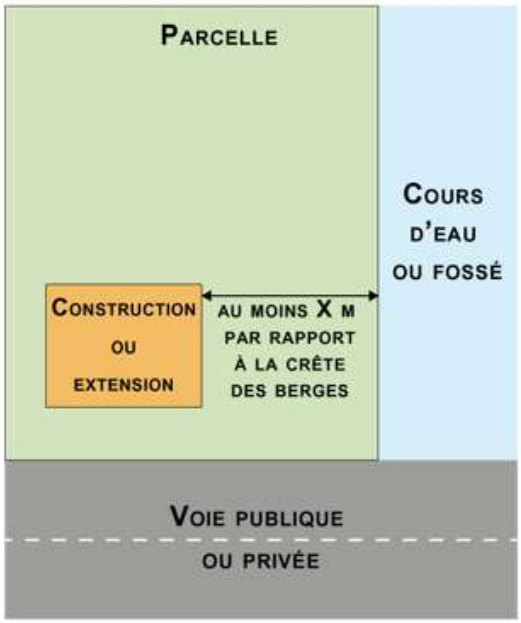
RÈGLES D'IMPLANTATION



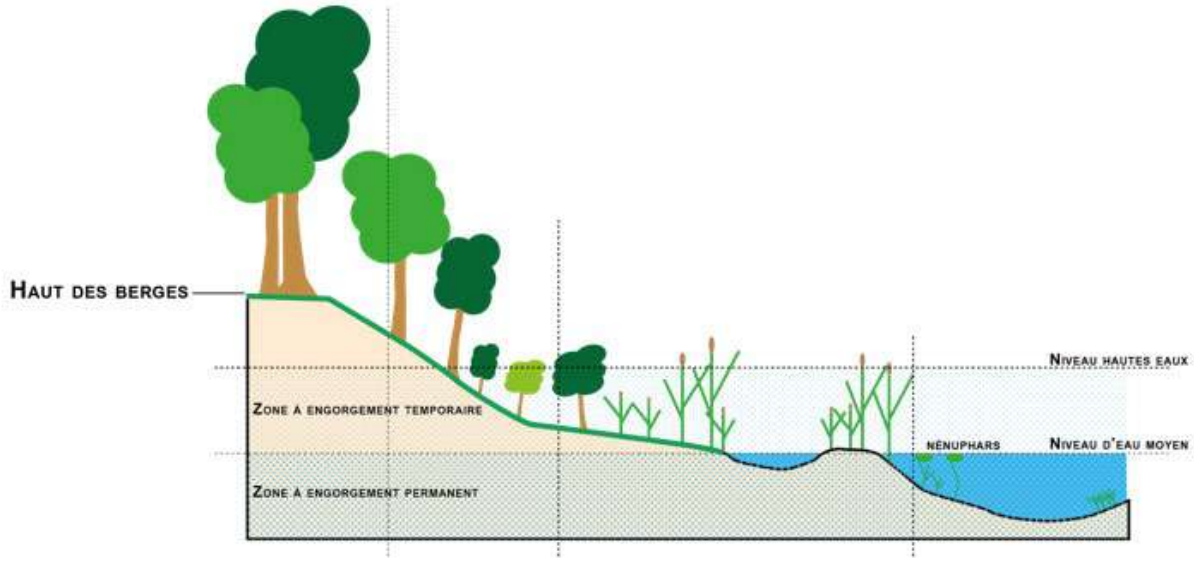


Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSÉ



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La limite séparative correspond à la 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.

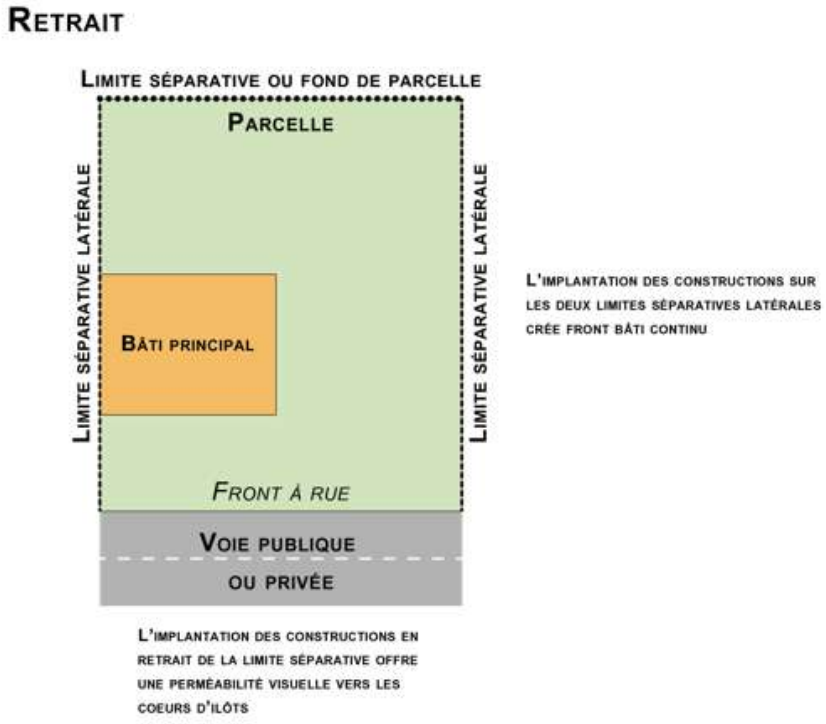
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

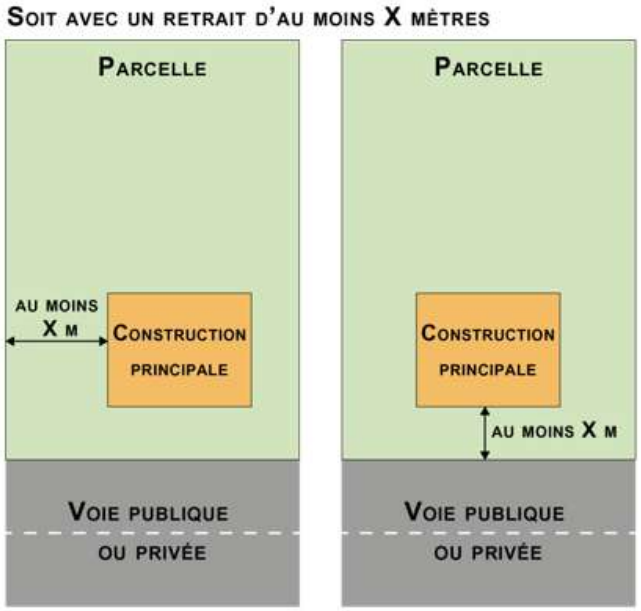
La limite latérale correspond au segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

La limite de fond de parcelle correspond à la limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

Le retrait ou marge d'isolement correspond à la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

L'unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.





Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

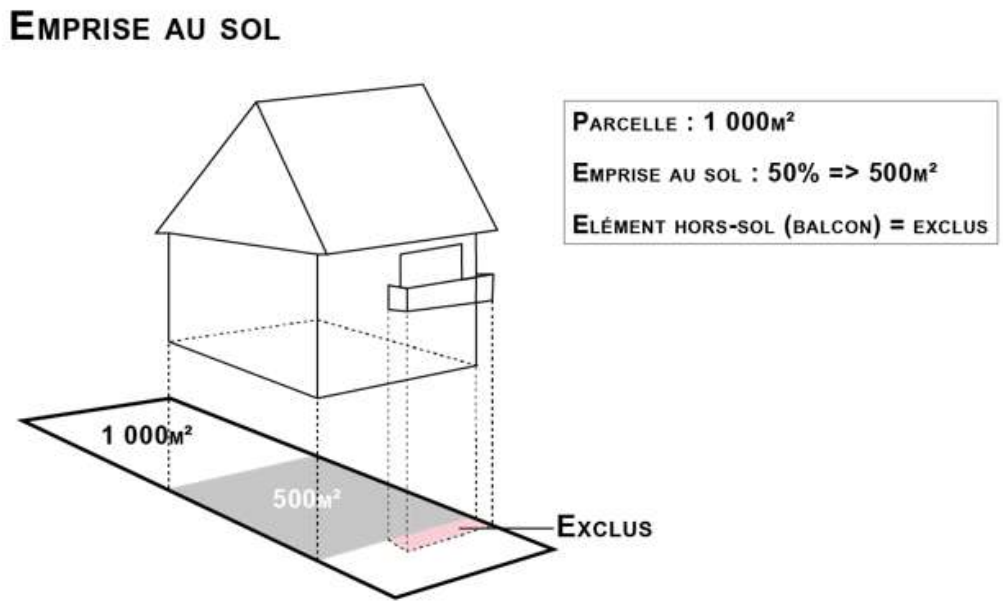
5. Emprise au sol des constructions

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.

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.



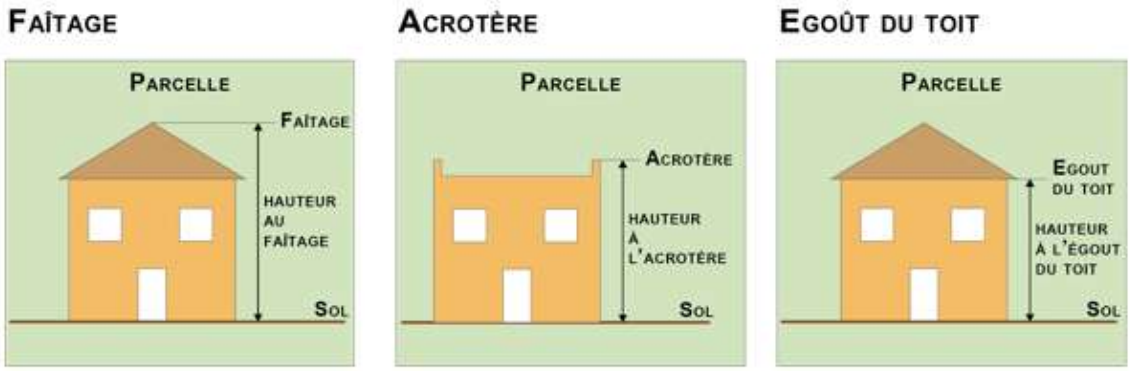
Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

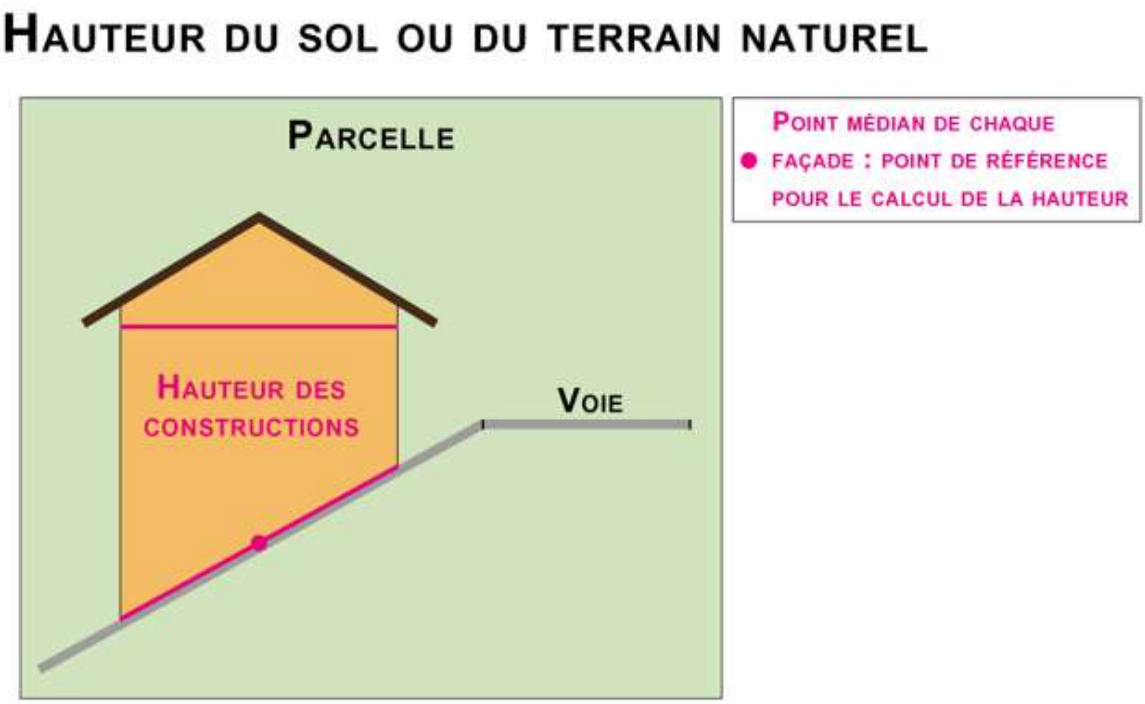
6. Hauteur maximale des constructions

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

L'égout du toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Le terrain naturel correspond au 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.

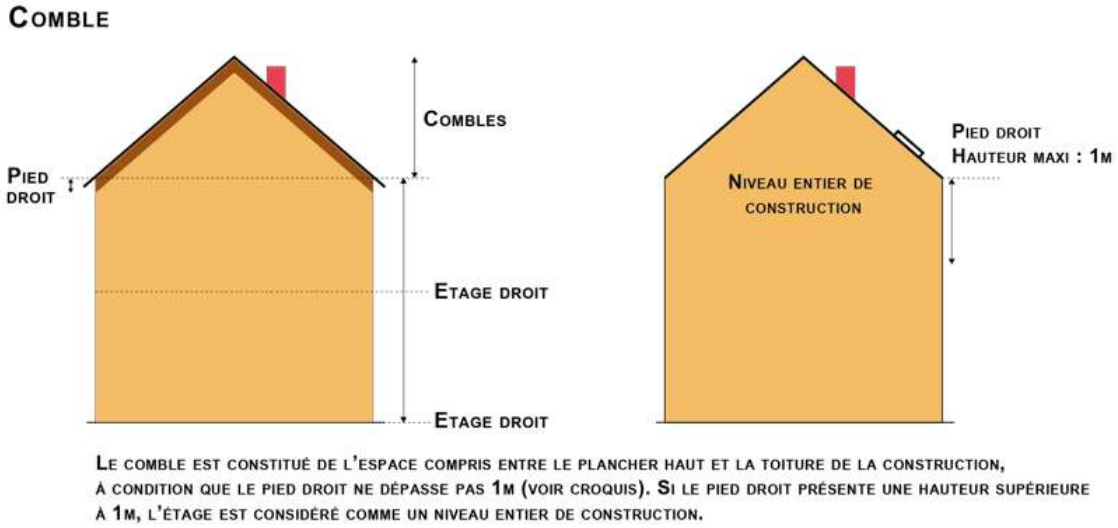




Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Un 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.

Autrement dit, le comble commence à partir de l'égout du toit.



Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ANNEXES ET FICHES TECHNIQUES

Fiche technique - Clôtures





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



Muret surmonté d'une haie



Mur surmonté d'un dispositif à claire-voie





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





Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Fiche technique - Revêtements perméables et matériaux drainants





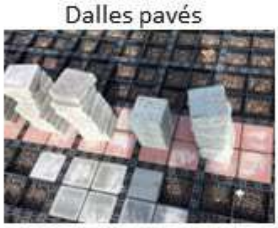
Définitions :

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	
Dalles alvéolées 	Dalles pavés 
Gravier noyaux de fruits 	Gravier 
Pavement à larges joints 	Pavements en béton 

Matériaux drainants	
Béton drainant 	Hydro Way 

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

ESSENCES RECOMMANDEES

Herbacées fleuries	*Nom latin*	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison	Conditions
Achillée millefeuille	*Achillea millefolium*	Vivace	Blanche	De juin à septembre	Peut supporter des sols secs
Aigremoine eupatoire	*Agrimonia eupatoria*	Vivace	Jaune	De juin à août	
Ail des vignes	*Allium vineale*	Vivace	Blanchâtre - rosâtre	De juin à août	Bien adaptée aux terrains secs
Bleuet des champs	*Centaurea cyanus*	annuelle	Bleue	De mai à août	
Bouillon blanc	*Verbascum thapsus*	Bisannuelle	Jaune	De juin à septembre	Peut s'installer sur les terrains les plus secs
Bourrache	*Borago officinalis*	Annuelle	Bleue	De juin à octobre	
Brunelle commune	*Prunella vulgaris*	Vivace	Bleue violet	Juin à septembre	
Campanule gantelée	*Campanula trachelium*	Vivace	Bleue	Juillet-août	Supporte volontiers un peu d'ombre
Canche cespiteuse	*Deschampsia cespitosa*	Graminée	Epis gris/pourpres	De juillet à septembre	Mi-ombre
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Vivace	Violacée pâle à blanche	D'avril à juin	Exige une certaine humidité
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Bisannuelle	Blanche	De juin à octobre	
Centaurée scabieuse	*Centaurea scabiosa*	Vivace	Pourpre	De juillet à août	
Chicorée sauvage	*Cichorium intybus*	Vivace	Bleue	Juillet à septembre	
Chrysanthème des moissons	*Glebionis segetum*	Annuelle	Jaune	De juin à octobre	
Compagnon blanc	*Silene latifolia alba sbsp. alba*	Vivace	Blanche (s'ouvrent la nuit)	De juin à août	
Compagnon rouge	*Silene dioica*	Vivace	Rose vif	D'avril à juin	Ne craint pas l'ombrage
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Annuelle	Rouge	De juin à septembre	
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	Bisannuelle	Pourpre rosée	De juin à août	Aime l'ombrage. Toxique
Epilobe en épi	*Epilobium augustifolium*	Vivace	Rose violacée	Juillet-août	Un peu d'ombre ne la gêne pas

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabium*	Vivace	Rose blanchâtre	De juillet à octobre	Attirance pour l'humidité mais ne craint pas les terrains plus secs
Euphorbe des bois	*Euphorbia amygdaloides*	Vivace	Jaune	D'avril à juillet	Endroits ombragés
Flouve odorante	*Anthoxantum odoratum*	Vivace	Verdâtre - jaune	De mars à juillet	
Géranium à feuilles molles	*Geranium molle*	Annuelle	Pourpre clair	D'avril à septembre	
Géranium des prés	*Geranium pratense*	Vivace	Bleue violet	De juin à septembre	
Géranium des pyrénées	*Geranium pyrenaicum*	Vivace	Violet	De mai à octobre	
Grande berce	*Herachleum sphondilium*	Bisannuelle	Blanc	De juillet à septembre	
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	Vivace	Bleue - violet	De mai à septembre	
Lamier jaune	*Lamium galeobdolon*	Vivace	Jaune	De mai à juillet	Endroits ombragés
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	Vivace	Jaune	De mai à septembre	
Lychnis fleur de coucou	*Lychnis flos-cuculi*	Vivace	Rose	De mai à juillet	A besoin d'un minimum d'humidité
Lysimaque commune	*Lysimachia vulgaris*	Vivace	Jaune	Juillet –août	Nécessite un terrain assez humide
Marguerite	*Leucanthemum vulgare*	Vivace	Jaune et blanche	De mai à août	Peut se contenter de terrains assez secs
Mauve musquée	*Malva moschata*	Vivace	Rose	De juillet à septembre	
Mauve sylvestre	*Malva sylvestris*	Vivace	Rose pourpre	De juin à septembre	
Mélilot jaune	*Melilotus officinalis*	Bisannuelle	Jaune	De juin à octobre	Ne craint pas les sols plutôt secs
Millepertuis commun	*Hypericum perforatum*	Vivace	Jaune	De juillet à septembre	Adapté aux terrains secs
Nielle des blés	*Agrostemma githago*	Annuelle	Violacée	De mai à août	Toxique
Onagre à sépales rouges (horticole, non indigène)	*Oenothera glazioviana*	Bisannuelle	Jaune	De juin à septembre	Ne craint pas la sécheresse
Origan	*Origanum vulgare*	Vivace	Pourpre foncé	De juillet à septembre	Affectionne les terrains secs, surtout calcaires

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pâquerette	*Bellis perennis*	Vivace	Jaune et blanche	D'avril à octobre	Peu exigeante sur la qualité du sol
Pâturin des prés	*Poa pratensis*	Vivace			
Petite pimprenelle	*Sanguisorba minor*	Vivace	Rouge - verte	Juin - juillet	
Phacélie	*Phacelia tanacetifolia*	Annuelle	Bleue	De juillet à septembre	
Primevère élevée	*Primula elatior*	Vivace	Jaune	Mai juin	Mi-ombre
Pulicaire dysentérique	*Pulicaria dysenterica*	Vivace	Jaune	De juillet à septembre	Préfère les terrains humides
Reine des prés	*Filipendula ulmaria*	Vivace	Blanche	De juin à septembre	Affectionne l'humidité mais sans trop l'exiger
Salsifis des prés	*Tragopogon pratensis*	Bisannuelle	Jaune	Juin - juillet	
Saponaire	*Saponaria officinalis*	Vivace	Rose	De juin à septembre	
Sauge des prés	*Salvia pratensis*	Vivace	Bleue foncé - violet	De juin à août	
Séneçon jacobée	*Senecio jacobaea*	Vivace	Jaune	De juillet à octobre	Peut se contenter de sols plutôt secs
Tanaisie	*Tanacetum vulgare*	Vivace	Jaune	De juillet à octobre	
Trèfle incarnat	*Trifolium incarnatum*	Annuelle	Rouge	De mai à juin	Peut se contenter de terrains peu fertiles
Trèfle des prés	*Trifolium pratense*	Vivace	Rose	De mai à août	Pas trop difficile sur la qualité du sol
Trèfle blanc	*Trifolium repens*	Vivace	Blanche	D'avril à septembre	
Vipérine	*Echium vulgare*	Bisannuelle	Bleue	De juin à septembre	Affectionne les terrains secs, surtout calcaires

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences couvre-sol	*Nom latin*	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison
Lierre terrestre	*Glechoma hederacea*	Vivace	Rose, bleu-violet	Mars à octobre
Lierre	*Hedera helix*	Vivace	Jaune verdâtre	Septembre - octobre
Petite pervenche	*Vinca minor*	Vivace	Bleue	D'avril à juin
Bugle rampante	*Ajuga reptans*	Vivace	Bleue foncée	Mai-juin
Ficaire	*Ranunculus ficaria*	Vivace	Jaune	Mars - mai
Lotier corniculé	*Lotus corniculatus*	Vivace	Jaune	De mai à septembre
Petite pimprenelle	*Sanguisorba minor*	Vivace	Rouge - verte	Juin - juillet
Aspérule odorante	*Galium odoratum*	Pluriannuelle	Blanche	De mai à juin
Lamier jaune	*Lamium galeobdolon*	Vivace	Jaune	De mai à juillet
Alchémille (horticole, non indigène)	*Alchemilla mollis*	Vivace	Vert clair	De mai à octobre
Nepeta (horticole, non indigène)	*Nepeta sibirica et autres Nepeta sp.*	Vivace	Bleue	De mai à octobre

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences de pelouse urbaine rustique	*Nom latin*	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison
Brunelle commune	*Prunella vulgaris*	Vivace	Bleue violet	Juin à septembre
Fétuque rouge	*Festuca rubra*			
Luzule champêtre	*Luzula campestre*			
Pâquerette	*Bellis perennis*	Vivace	Jaune et blanche	D'avril à octobre
Potentille ansérine	*Potentilla anserina*	Vivace	Jaune	De juin à août
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Vivace	Jaune	De juin à août
Ray-grass commun	*Lolium perenne*	Vivace	Verdâtre	De mai à juin
Trèfle blanc ou rampant	*Trifolium repens*	Vivace	Blanche	D'avril à septembre

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences aquatiques et de milieux humides	*Nom latin*
Plantes strictement aquatiques	
Callitriche à angle obtus	*Callitriche obtusagulosa Le Gall*
Callitriche à fruit plat	*Callitriche platycarpa Kürtz*
Cornifle nageant	*Ceratophyllum demersum L.*
Myriophylle en épis	*Myriophyllum spitacum*
Nénuphar jaune	*Nuphar lutea (L.) Smith*
Potamot pectiné	*Potamogeton pectinatus*
Plantes pour les berges	
Ache nodiflore	*Apium nodiflorum (L.) Lag.*
Alpiste roseau (Baldingère)	*Phalaris arundinacea L.*
Consoude officinale	*Symphytum officinale L.*
Cresson officinal	*Nasturtium officinale R. Brown*
Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabinum L.*
Filipendule ulmaire	*Filipendula ulmaria (L.) Maxim.*
Gaillet des marais	*Gallium pallustre L.*
Glycerie aquatique	*Glyceria maxima (Hartm.) Holmberg*
Iris faux acore (Iris jaune, iris des fontaines)	*Iris pseudoacorus L.*
Jonc épars	*Juncus effusus L.*
Jonc glauque	*Juncus inflexus L.*
Laiche des marais	*Carex acutiformis Ehrh.*
Laiche des rives	*Carex riparia Curt.*
Massette à larges feuilles	*Typha latifolia L.*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Myosotis des marais	*Myosotis scoropioides L.*
Phragmite commun (roseau commun, phragmite)	*Phragmites australis (Cav.) Steud.*
Plantain d'eau commun	*Alisma plantago aquatica L.*
Renouée amphibie	*Persicaria amphibia (L.) Besser*
Rhorippe amphibie	*Rorripa amphibia (L.) Besser*
Rubanier rameux (s.I)	*Sparganium erectum L.*
Salicaire commune	*Lythrum salicaria*
Valériane rampante (Herbe aux chats)	*Valeriana repens Host*
Véronique mouron d'eau	*Veronica anagallis-aquatica L.*
Plantes pour prairies humides fleuries	
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera L.*
Cardamine des prés	*Cardamine palustris L.*
Centaurée jacée	*Centaurea jacea L.*
Epiaire des marais	*Stachys palustris*
Epilobe à petites fleurs	*Epilobium parviflorum Schreb.*
Gesse des prés	*Lathyrus pratensis L.*
Lotier des fanges	*Lotus pedunculatus Cav.*
Lychnide fleur de coucou	*Lychnis flos-cuculi L.*
Lysimiaque nummulaire (Herbe aux écus)	*Lysimachia nummularia L.*
Luzerne lupuline	*Medicago lupulina L.*
Menthe aquatique	*Mentha aquatica L.*
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*
Populage des marais	*Caltha palustris L.*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Pulicaire dysentérique	*Pulicaria dysenterica*
Renoncule flammette	*Ranunculus flammula L.*
Renoncule rampante	*Ranunculus repens L.*
Trèfle des prés	*Trifolium pratense*
Trèfle rampant	*Trifolium repens L.*
Vesce à épis	*Vicia cracca L.*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences arbustives	*Nom latin*	Essence à fruit	Essence mellifère	Feuillage persistant
Bourdaine	*Frangula alnus*		X	
Buis	*Buxus sempervirens*			X
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	X		
Eglantier	*Rosa canina*	X		
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	X		
Houx	*Ilex aquifolium*	X		X
Genêt à balai	*Cytisus scoparius*			X
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*			
Noisetier	*Corylus avellana*	X	X	
Orme champêtre	*Ulmus minor*			
Prunellier	*Prunus spinosa*	X	X	
Saule marsault	*Salix caprea*		X	
Saule osier	*Salix viminalis*			
Sureau	*Sambucus nigra*	X	X	
Troène d'Europe	*Ligustrum vulgare*	X	X	
Viorne mancienne	*Viburnum lantana*	X		
Viorne obier	*Viburnum opulus*	X		

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Plantes grimpantes	*Nom latin*	Essence à fruit	Essence mellifère
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*	X	
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	X	
Houblon	*Humulus lupulus*		
Lierre	*Hedera helix*		X

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences arborescentes	*Nom latin*
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*
Bouleau verruqueux	*Betula verrucosa*
Charme	*Carpinus betulus*
Chêne pédonculé	*Quercus robur*
Chêne sessile	*Quercus petraea*
Erable champêtre	*Acer campestris*
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*
Hêtre	*Fagus sulvatica*
Merisier	*Prunus avium*
Noyer commun	*Juglans regia*
Peuplier tremble	*Populus tremula*
Saule blanc	*Salix alba*
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences fruitières – pommiers *(d'après la liste Plantons le Décor)*	Période de floraison	Période de récolte
Belle fleur simple (Petit bon ente)	Très tardive	Octobre
Cabarette	Moyenne saison	Fin octobre
Colapuis (Nicolas Puy)	Précoce à moyenne saison	Fin octobre – début novembre
Court pendu rouge (Court pendu Rosa)	Très tardive	Fin septembre
Double bon, Pommier rouge	Tardive	Fin septembre
Gris Brabant (Gris Braibant)	Précoce	Début octobre
Gueule de mouton	Moyenne saison	Mi-octobre
Jacques Lebel	Précoce	Fin août à fin septembre
Lanscailler	Moyenne saison	1ère quinzaine d'octobre
Reinette de France	Très tardive	1ère quinzaine d'octobre
Reinette de Fugélan	Précoce	Fin septembre
Reinette de Hollande	Précoce	1ère quinzaine d'octobre
Reinette de Waleffe	Moyenne saison	Fin septembre - début octobre
Reinette des Capucins	Précoce	Début octobre
Reinette Descardre	Moyenne saison	Fin septembre
Reinette étoilée	Très tardive	2ème quinzaine de septembre
Reinette Hernaut	Moyenne saison	Début octobre
Sang de boeuf	Moyenne saison	1ère quinzaine d'octobre
Sans Pareille de Peasgood	Moyenne saison	Mi-septembre
Tardive de Bouvignies (Rambour d'hiver)	Tardive	2ème quinzaine de septembre

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences fruitières – poiriers *(d'après la liste Plantons le Décor)*	Période de floraison	Période de récolte
Beurré d'Anjou (Nec plus ultra Meuris)	Très précoce à précoce	Fin septembre
Beurré Lebrun (Lebrun)	Moyenne saison	Fin août-début septembre
Beurré Superfin	Moyenne saison	Mi–septembre
Comtesse de Paris	Très précoce à précoce	Mi-octobre
Cornélie (Désiré Cornélis)	Moyenne saison	Fin août
Madame Grégoire	Précoce	Début octobre
Poire à Clément	Moyenne saison à tardive	Mi-août
Sans pépins (Marquise d'Hem, Belle de Bruxelles)	Tardive à très tardive	Fin août à septembre
Sucrée de Montluçon	Très précoce à précoce	Début octobre
Triomphe de Vienne	Moyenne saison à tardive	Fin août
Poire à Côte d'or (Saint-Mathieu d'hiver, Belle de Moncheaux)	Très tardive	1ère quinzaine d'octobre
Poire de Livre	Tardive	1ère quinzaine d'octobre
Poire Reinette (Poire Rognette)	Moyenne saison	2ème quinzaine d'août
Saint-Mathieu	Tardive	2ème quinzaine de septembre

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences fruitières – pruniers *(d'après la liste Plantons le Décor)*	Période de floraison	Période de cueillette/ consommation
Coe violette (Goutte d'or violette)	Moyenne saison	Début septembre
Goutte d'or de Coe (Coe's Golden Drop)	Moyenne saison	Mi-septembre
Monsieur Hâtif (Prune de Roi)	Très précoce à précoce	Début août
Reine Claude d'Althan (Conducta)	Moyenne saison	Fin août
Reine Claude dorée (Reine Claude verte)	Moyenne saison	Mi-août
Reine Claude rouge hâtive	Tardive	2ème quinzaine de juillet, début août
Sainte Catherine	Moyenne saison à tardive	Fin septembre

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences fruitières – cerisiers *(d'après la liste Plantons le Décor)*	Période de floraison	Période de cueillette/ consommation
Cerise Blanc-Nez	Tardive	Mi-juin
Cerise Blanche d'Harcigny	Tardive	Fin juin – début juillet
Cerise de Moncheaux	Tardive à très tardive	Mi-juillet
Cerise du Sars	Précoce	2ème quinzaine de juin
Griotte de Vieux Condé	Moyenne saison	Mi-juillet
Guigne noire du Pévèle	Précoce	Fin juin - début juillet

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Essences fruitières – pêchers *(d'après la liste Plantons le Décor)*	Période de floraison	Période de récolte
Pêche de Moncheaux	Moyenne saison	Mi-août

La plantation de ces essences rustiques et adaptées aux conditions du milieu s'accompagnera de mesures de gestion écologiques sans utilisation de produits chimiques (phytosanitaires, engrais) : pratique du faux semis, mulchage, paillage (compost de feuilles, produits de tontes par ex), moins de tontes et tontes plus hautes, désherbage mécanique, manuel ou thermique, rationalisation de l'arrosage…

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Liste des espèces exotiques envahissantes

Liste issue du Conservatoire Botanique National - Hauts-de-France

Nom français	Exotique envahissante
Ailante glanduleux ; Faux vernis du Japon	EEE avérée implantée
Armoise des frères Verlot	EEE potentielle implantée
Asclépiade de Syrie ; Herbe à la ouate	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Aster à feuilles de saule	EEE avérée implantée
Aster de Virginie ; Aster des jardins	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Aster lancéolé	EEE avérée implantée
Azolla fausse fougère	EEE avérée implantée
Baccharis à feuilles d'arroche ; Sénéçon en arbre	EEE avérée émergente
Balsamine à petites fleurs	EEE potentielle implantée
Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante	EEE avérée implantée
Balsamine du Cap	EEE avérée implantée
Berce de Perse	Non EEE dans les Hauts-de-France
Berce du Caucase	EEE avérée implantée
Bident à fruits noirs	EEE avérée implantée
Buddléia de David ; Arbre aux papillons	EEE avérée implantée
Cabomba de Caroline	EEE avérée émergente
Cerisier tardif	EEE avérée implantée
Chalef à feuilles étroites ; Olivier de Bohême	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Cornouiller soyeux	EEE avérée implantée
Cotonéaster horizontal	EEE potentielle implantée
Cotule pied-de-corbeau	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Crassule de Helms ; Orpin des marais	EEE avérée implantée
Croscoma montbrétia ; Montbrétia	Liste d'alerte - Cultivée
Élodée crépue ; Lagarosiphon élevé	EEE avérée émergente
Élodée de Nuttall	EEE avérée implantée
Élodée dense	Liste d'alerte - Cultivée
Érable à feuille de vigne ; Érable à peau de serpent	Liste d'alerte - Cultivée
Érable négondo	EEE avérée implantée
Euphorbe de Sarato	EEE avérée implantée
Faux indigo ; Indigo bâtard	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Galéga officinal ; Sainfoin d'Espagne	EEE potentielle émergente
Glycérie difforme	EEE avérée implantée
Gunnéra du Brésil	Liste d'alerte - Cultivée
Gunnéra du Chili	Liste d'alerte - Cultivée
Herbe de la Pampa	EEE potentielle émergente
Houblon du Japon	Non EEE dans les Hauts-de-France
Hydrocotyle à feuilles de Renoncule	EEE avérée implantée
Jussie à grandes fleurs (s.l.) ; Ludwigie à grandes fleurs (s.l.)	EEE avérée implantée
Jussie rampante (s.l.) ; Ludwigie fausse-péplide (s.l.)	EEE avérée émergente
Koenigie à épis nombreux ; Renouée à épis nombreux	EEE potentielle émergente
Laitue d'eau	Non EEE dans les Hauts-de-France
Laurier-cerise	EEE potentielle émergente
Lentille d'eau à turions	EEE potentielle implantée
Lentille d'eau minuscule	EEE potentielle implantée
Lindernie fausse-gratiole	EEE avérée émergente
Lyciet commun	EEE avérée implantée
Lysichiton d'Amérique	Absent des Hauts-de-France
Mahonia à feuilles de houx ; Faux-houx ; Mahonia	EEE avérée implantée
Mimule tacheté	EEE potentielle implantée
Mûrier à papier ; Mûrier d'Espagne	Non EEE dans les Hauts-de-France
Myriophylle du Brésil	EEE avérée implantée
Myriophylle hétérophylle	EEE avérée implantée
Noyer du Caucase	EEE avérée émergente

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 059-215901703-20260916-2026_09_80BIS-DE

Liste des espèces exotiques envahissantes

Liste issue du Conservatoire Botanique National - Hauts-de-France

Paspale à deux épis	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Pennisetum soyeux ; Herbe fontaine	Non EEE dans les Hauts-de-France
Peuplier de Jack ; Peuplier de Gilead	EEE potentielle émergente
Phytolaque d'Amérique ; Raisin d'Amérique	EEE potentielle implantée
Pontédérie à pied épais ; Jacinthe d'eau, Eichhornie à pied épais	Non EEE dans les Hauts-de-France
Renouée de Bohême	EEE avérée implantée
Renouée de Sakhaline	EEE avérée émergente
Renouée du Japon	EEE avérée implantée
Renouée du Turkestan	EEE potentielle implantée
Rhododendron des parcs ; Rhododendron de la mer Noire	EEE avérée émergente
Robinier faux-acacia	EEE avérée implantée
Rosier rugueux	EEE avérée implantée
Salvinie géante	Absent des Hauts-de-France
Scirpe de Hattori	EEE potentielle émergente
Séneçon du Cap	EEE potentielle implantée
Solidage du Canada ; Gerbe d'or	EEE avérée implantée
Solidage géant ; Solidage tardif	EEE avérée implantée
Souchet comestible (var.)	EEE potentielle émergente
Spirée blanche	Liste d'alerte - Absente du territoire régional
Spirée de Billard	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Spirée de Douglas	Liste d'alerte - Connaissances insuffisantes
Spirée du Japon	Liste d'alerte - Cultivée
Sporobole d'Angleterre ; Spartine d'Angleterre, Spartine anglaise, Sporobole anglais	EEE avérée implantée
Sporobole tenace ; Sporobole des Indes	EEE potentielle implantée
Symphorine blanche ; Arbre aux perles	EEE potentielle implantée
Torpied à poil réfléchi	EEE avérée implantée
Vigne-vierge commune	EEE avérée implantée