Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Aix-en-Pévèle

Modification de droit commun N°2

4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 07/07/2025

Le président : Luc FOUTRY

COMMUNAUTE DE COMMUNES ★ PEVELE CAREMBAULT ★

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

SOMMAIRE ET PREAMBULE

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales 1

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines
Zone UA 5

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser
Zone 1AU 12
Zone 2AU 18

Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles
Zone A 21

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles
Zone N 29

Annexes 33

PREAMBULE

Article R.123-4 du Code de l'Urbanisme :
Le règlement délimite des zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AIX LES ORCHIES.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

I - LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.

1° Les zones urbaines dites "zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II.
La zone urbaine comprend la zone suivante :
- La zone urbaine mixte, correspondant au tissu urbanisé de la commune : UA
La zone urbaine comprend les secteurs suivants :
- le secteur UAa, correspondant au centre village,
- les secteurs UA, correspondant aux hameaux.

2° Les zones à urbaniser, insuffisamment ou pas équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III.
La zone à urbaniser comprend la zone suivante :
- La zone 1 AU, à destination de l'urbanisation future, à court terme et à vocation mixte.
- La zone 2 AU, à destination de l'urbanisation future, à moyen ou long terme et à vocation mixte.

3° Les zones A, zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV.
Les zones agricoles comprennent les secteurs suivants :
- les secteurs A, exclusivement à destination de l'agriculture,
- les secteurs An, sensible au phénomène de remontée de nappes d'eaux souterraines en susceptibilité sub-affleurante,
- les secteurs Ar, présentant un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses,
- les secteurs Ap, situés en entrée de village et entre les hameaux, interdisant l'implantation de nouvelles constructions, même agricoles, en raison de la qualité des paysages,
- les secteurs Ah, délimitant les constructions isolées, dans le territoire agricole d'Aix les Orchies.

4° Les zones N, zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V :
Les zones naturelles comprennent les secteurs suivants :
- les secteurs N, reprenant les zones naturelles strictes situées aux abords des cours d'eau.
- le secteur Ni, localisant les terrains inondées aux abords du courant du Pont du Nid,
- les secteurs Nn, sensible au phénomène de remontée de nappes d'eaux souterraines en susceptibilité sub-affleurante,
- les secteurs Nr, présentant un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses,
- les secteurs Nj, reprenant les zones naturelles de protection des jardins.
Toutes ces zones sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, touristique ou écologique.

II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAITRE :

1° Les risques connus sur le territoire communal.
2° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
3° Les exploitations agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et repérées au titre du L 123-3-1.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

4° Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux et d'un permis de démolir. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I. CODE DE L'URBANISME :

1° Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et celui relatif aux aspects.
2° Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1.).
3° Les articles relatifs au sursis à statuer.
4° Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.
5° Les articles liés à la réforme des autorisations d'urbanisme,
6° L'article L.111-1.4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies expresses, déviations et routes à grande circulation.
7° Les articles R.443-1 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs ...

II. AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION :

1° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste et sur le document graphique figurant dans le dossier de PLU.
2° Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123-19.
3° Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer.
4° Les autres codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code du domaine public ...
5° La réglementation sur les installations classées.
6° Le Règlement Sanitaire Départemental.
7° Le SDAGE et le SAGE.
8° Le SCoT ...

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente, qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

ARTICLE V : LES RISQUES :

La commune est concernée par :
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.
- Le risque de débordement du cour d'eau sur une zone au Nord du hameau « Planard » en limite communale avec Mouchin.
- Le risque lié au phénomène de remontée de nappes d'Eaux souterraines.
- Le risque de sismicité d'aléa faible.
- Le risque lié à la découverte d'engins de guerre.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses.

Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Zone UA

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, affectée essentiellement à l'habitat et aux services liés à l'habitat. Cette zone correspond au tissu urbanisé du centre village et aux différents hameaux : Villecasseau, Haut-Hameau, Bas-Hameau et Planard.

Ces zones comprennent des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire (article R421-23-h du code de l'urbanisme).
Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur UAa correspondant au centre village.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes ...
- La création de nouvelles surfaces commerciales, sauf dans le secteur UAa.

ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :
Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :
- Les activités artisanales non nuisantes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère mixte de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.
Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.
Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4,5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.
La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'une part de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et d'autre part de se connecter à une liaison douce existante ou à créer.

2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UA.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit en adéquation avec la nature du sol. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

b) Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) 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 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

c) Eaux pluviales
L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non in filtrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...), dans le respect des règlementations en vigueur et des autorisations préalables des autorités compétentes.
Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 100 litres minimum est vivement conseillée.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion
Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE UA.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :
- soit à l'alignement de l'une des constructions voisines,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.
En outre, dans la zone UAa, l'implantation à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée est autorisée.
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UA.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres, de la limite séparative.
Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture implanté en limite séparative de plus de 4 mètres.

En ce qui concerne les annexes isolées, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres.
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE UA.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale peut être réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments de faible surface (de moins de 20m² de surface de plancher).

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ARTICLE UA.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière. Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, même si l'emprise au sol du bâtiment à reconstruire est supérieur à 70 %.

ARTICLE UA.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles ou R+2 sans combles).
Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

ARTICLE UA.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :
Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

b) Aspect :
Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique , de l'enduit limité à 30% de la surface totale des façades, de la tuile terre cuite, de l'ardoise ...).
Les toitures terrasses échappent à cette règle.
Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de teintes vives.

c) Toiture :
Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse de préférence végétalisée.

3 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.
Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.
Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des aspects similaires ou être constituées d'une haie vive.
Les haies peuvent être doublées en face intérieure d'un grillage souple ou rigide de teinte foncé.
La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.
Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :
Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement et les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :
D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

ARTICLE UA.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum :
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.
Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.
Les places de stationnement doivent être parallèles et permettre le déplacement d'un véhicule sans devoir bouger l'autre (interdire le stationnement en « file indienne »).
Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE UA.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.
Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (confère liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Zone 1AU

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou non équipée, pouvant accueillir de l'habitat, et également des activités compatibles avec le caractère mixte de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU.2.

ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet est compatible avec les orientations d'aménagement, sont admis :

- Les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone et érigées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.
Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4,5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.
La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin d'une part de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et d'autre part de se connecter à une liaison douce existante ou à créer.
Conformément aux orientations d'aménagement, des cheminements piétonniers doivent être créés pour mailler la nouvelle zone d'urbanisation avec les chemins agricoles et urbains existants.

2 - Accès
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
Une étude d'accès à la voie sera demandée pour toute nouvelle urbanisation située le long d'une route départementale.

ARTICLE 1AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable
Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement
Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

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

b) Effluents agricoles
Les effluents agricoles (purins, lisiers...) 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) Eaux pluviales
L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non in filtrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...), dans le respect des règlementations en vigueur et des autorisations préalables des autorités compétentes.
Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.
Pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 100 litres minimum est vivement conseillée.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion
Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

ARTICLE 1AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ARTICLE 1AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :
- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.
Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE 1AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres, de la limite séparative.
Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :
- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture implanté en limite séparative de plus de 4 mètres.

En ce qui concerne les annexes isolées, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de plancher de l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres.
Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE 1AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale peut être réduite à 1 mètre dans le cas de bâtiments de faible surface (de moins de 20m² de surface de plancher).

ARTICLE 1AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageable, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles ou R+2 sans combles).

ARTICLE 1AU.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :
Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.
b) Aspect :
Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique , de l'enduit limité à 30% de la surface totale des façades, de la tuile terre cuite, de l'ardoise ...).
Les toitures terrasses échappent à cette règle.
Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :
- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

- les enduits de teintes vives.

c) Toiture :
Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse de préférence végétalisée.

3 - Pour les bâtiments annexes et extensions :
Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.
Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.
Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

4 - Pour les clôtures :
Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des aspects similaires ou être constituées d'une haie vive.
Les haies peuvent être doublées en face intérieure d'un grillage souple ou rigide de teinte foncé.
La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.
Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :
Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement et les aspects employés devront être cohérents avec les bâtiments situés à proximité.

6 - Pour la Haute Qualité Environnementale ou similaire :
D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux exigences de la « Haute Qualité Environnementale » ou similaire, ou de « l'architecture écologique ».

ARTICLE 1AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum deux places de stationnement par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

Article 1AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Conformément aux orientations d'aménagement, les limites de la zone 1AU doivent être plantées de haies vives, assurant la transition entre la nouvelle urbanisation et la plaine agricole.
Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.
Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (confère liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Zone 2AU

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Cette zone spécifique, actuellement non équipée, urbanisable à moyen ou long terme, ne pourra être urbanisée qu'après modification du P.L.U. Elle est destinée à accueillir de l'habitat dans une zone mixte. Dans l'attente l'exploitation du sol par l'agriculture est maintenue.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :
- Les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment.
- Les constructions liées aux réseaux de distribution qui ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter sur la limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ARTICLE 2AU.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 2AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Zone A

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'activité agricole.

Ces zones comprennent des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire (article R421-23-h du code de l'urbanisme).
Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :
- les secteurs A, réservé exclusivement à l'agriculture,
- le secteur An, localisant les terrains sensibles au phénomène de remontée de nappes d'eaux souterraines en susceptibilité sub-affleurante,
- les secteurs Ar, présentant un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses,
- les secteurs Ap, situés en entrée de village et entre les hameaux, interdisant l'implantation de nouvelles constructions, même agricoles, en raison de la qualité des paysages,
- les secteurs Ah, délimitant les constructions isolées, dans le territoire agricole d'Aix les Orchies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non nécessaires à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Dans les secteurs An et Anr, aucune construction ou installation n'est autorisée.

Dans les secteurs Ap, l'implantation de nouvelles constructions, même agricoles, est interdite en raison de la qualité des paysages,

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A sont autorisés sous conditions :
- La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

- Les constructions à usage d'habitation, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles, comme :
  - 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 limité à six tentes ou caravanes et 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.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
  - La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...).
  - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie.
  - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation dans la limite de trois logements en plus du logement existant.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface de plancher répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

En outre dans les secteurs Ar, les constructions doivent être conformes aux prescriptions liées à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.

Dans les secteurs Ah, sont autorisés sous conditions :
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités, se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 250 m2 de surface de plancher totale.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.
- Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation ou à une activité existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.
Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

2 - Accès
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable
Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Pour l'activité agricole, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2 - Assainissement
Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

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

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit en adéquation avec la nature du sol. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

b) Effluents agricoles
Les effluents agricoles (purins, lisiers...) 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) Eaux pluviales
L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non in filtrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière...), dans le respect des règlementations en vigueur et des autorisations préalables des autorités compétentes.
Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Télécommunications - Electricité - Télévision - Radiodiffusion
Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ARTICLE A.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :
- avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de première catégorie,
- avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de deuxième catégorie,
- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement et des vents dominants doivent participer au choix de l'implantation.

En outre dans les secteurs Ah, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
Les dépôts et les installations pouvant générer des nuisances visuelles, sonores ou olfactives doivent être implantés à plus de 25 mètres des zones urbaines ou des limites séparatives de parcelle occupée par une habitation, autre que le siège d'exploitation.
En outre dans les secteurs Ah, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée à l'intérieur d'une bande de recul de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement.
Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE A.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ah :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un seul niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée (soit R+un seul niveau de combles ou R+1 sans combles).
Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Dans les secteurs Ah, les extensions ne peuvent pas dépasser de plus de 1 mètre la hauteur du bâtiment préexistant.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ARTICLE A.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principe général

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

2 - Pour les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

Les constructions doivent limiter les terrassements et composer avec les constructions voisines existantes.

b) Aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les constructions sont les aspects traditionnels (à titre d'exemples les aspects du bois, de la brique , de l'enduit limité à 30% de la surface totale des façades, de la tuile terre cuite, de l'ardoise ...).

Les toitures terrasses échappent à cette règle.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de teintes vives.

c) Toiture :

Les toitures doivent être, soit à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit en toiture terrasse de préférence végétalisée.

3 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin échappent à cette règle.

Pour ces constructions, les toitures à faible pente sont autorisées.

4 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe 2 s'appliquent à l'exception :

- des pentes de toiture qui peuvent être ramenées jusqu'à 15°,
- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains de type bardage bois, bardage métallique ou panneaux en béton préfabriqué.

5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des aspects similaires ou être constituées d'une haie vive.

Les haies peuvent être doublées en face intérieure d'un grillage souple ou rigide de teinte foncé.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sont exigées au minimum deux places de stationnement par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise œuvre de matériaux perméables.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ARTICLE A.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être ceinturées de haies vives.
Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être également ceinturés de haies vives.
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (confère liste en annexe).

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

Zone N

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

I – VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cette zone correspond aux abords des cours d'eau.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :
- les secteurs N, reprenant les zones naturelles strictes situées aux abords des cours d'eau,
- les secteurs Nj, reprenant les zones naturelles liées aux jardins,
- le secteur Ni, localisant les terrains inondées aux abords du courant du Pont du Nid,
- le secteur Nn, localisant les terrains sensibles au phénomène de remontée de nappes d'eaux souterraines en susceptibilité sub-affleurante,
- les secteurs Nr, présentant un risque lié à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

Toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles reprises à l'article N.2.

Dans les secteurs Ni, Nn, Nr, et Nnr, aucune construction ou installation n'est autorisée.

Article N.2 : Les occupations et utilisations des sols soumises a des conditions particulieres

Dans les secteurs N, sont autorisés les équipements légers liés aux services publics, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.

Dans les secteurs Nj, sont autorisés les constructions liées aux jardins : les abris de jardins, les terrasses, les serres, les piscines découvertes, les box pour animaux.

En outre dans les secteurs Nr, les constructions doivent être conformes aux prescriptions liées à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 Les conditions de desserte des terrains par les voies et les acces

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Article N.4 : Les conditions de desserte des terrains par les reseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ARTICLE N.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique ou à la limite d'emprise d'une voie privée.

ARTICLE N.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres, de la limite séparative.

ARTICLE N.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Toutes les plantations seront composées exclusivement d'essences locales (confère liste en annexe).

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :
Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_146-DE

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

Les Arbustres :

AUBEPINE EPINEUSE	(Crataegus oxyacantha)
BOURDAINE	(Rhamnus frangula)
CHARME	(Carpinus betulus)
CHEVREFEUILLE DES HAIES	(Lonicera xylosteum)
CORNOUILLER MALE	(Cornus mas)
CORNOUILLER SANGUIN	(Cornus sanguinea)
EGLANTIER	(Rosa canina)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
FUSAIN D'EUROPE	(Euonymus europaeus)
GROSEILLIER A FLEUR	(Ribes sanguineum)
LILAS ANCIEN	(Syringa vulgaris)
NEFLIER	(Mespilus germanica)
NERPRUN PURGATIF	(Rhamnus cathartica)
NOISETIER	(Corylus avellana)
POIRIER SAUVAGE	(Pyrus communis)
POMMIER SAUVAGE	(Malus sylvestris)
SAULES	(Salix sp.)
SUREAU NOIR	(Sambucus nigra)
TROENE D'EUROPE	(Ligustrum vulgare)
VIORNE LANTANE/MANCIENNE	(Viburnum lantana)
VIORNE OBIER	(Viburnum opulus)

Les Arbres :

TILLEUL	(Tilia)
CHENE	(Quercus)
CHARME	(Carpinus)
PEUPLIER	(Populus)
POIRIER	(Pyrus)
POMMIER	(Malus)
AUBEPINE	(Crataegus)
ROBINIER	(Robinia)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
AULNE	(Alnus)