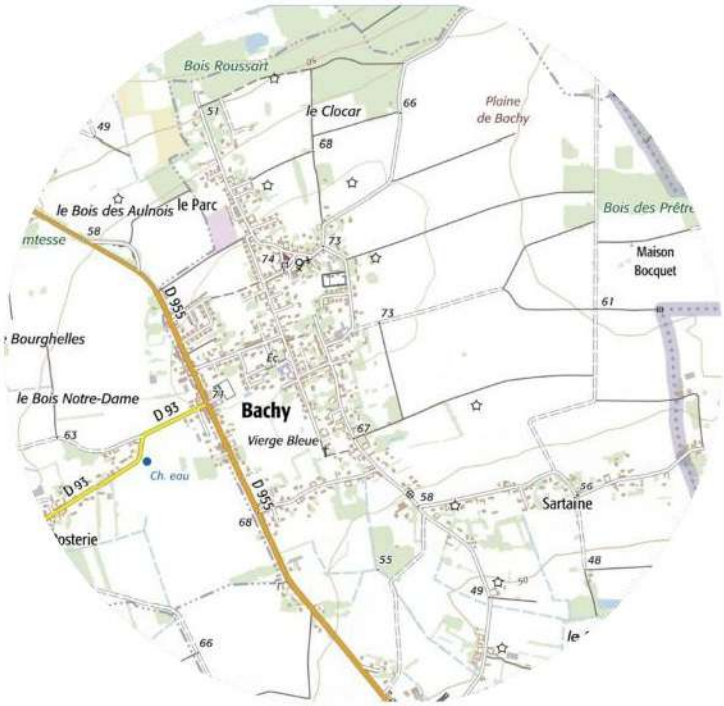
Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

COMMUNE DE BACHY

Communauté de Communes

Pévèle Carembault

Modification n°6 du PLU de BACHY



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 16/11/2026
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pont-à-Marcq
Le Président,
Ludovic ROHART

MODIFICATION APPROUVÉE LE : 16/11/2026

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le	05/01/2007
Révision simplifiée 1 et modification 1 approuvées le	15/07/2011
Modification simplifiée 1 approuvée le	13/01/2012
Modification 2 approuvée le	06/12/2013
Modification simplifiée 2 approuvée le	07/11/2014
Modification 3 approuvée le	23/12/2015
Modification simplifiée 3 approuvée le	21/04/2017
Modification 4 approuvée le	17/12/2019
Modification 5 approuvée le	16/12/2024
Modification 6 approuvée le	16/11/2026

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

SOMMAIRE

Table des matières

SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES 4
ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN 4
ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 4
ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES 6
ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT 6
SECTION II : MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE 6
A – Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU 6
B – Reconstruction de bâtiments sinistrés 7
SECTION III RAPPELS D'OBLIGATIONS 7
Installations et travaux divers 7
Défense incendie 7
Stationnement 7
SECTION IV REGLEMENT DE ZONE 8
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U 8
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 22
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU 29
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE 38
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU 45
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 47
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 59
LES ESSENCES LOCALES 69
Liste non exhaustive 69
Haies arbustives : 69
Arbres hautes-tiges : 69
Arbres pouvant être à la fois conduits en haute-tige et en haies arbustives : 69
LES ESSENCES INVASIVE DECONSEILLEES 70
Liste non exhaustive 70

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de BACHY.

ARTICLE II – 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 R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R.111-21 relatif à leur aspect.
2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (L.111-1-1)
3. Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
4. L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.
6. L'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
7. Les articles R.443-1 à R.443-16 relatifs au camping et stationnement de caravanes.
8. Les articles R.444-1 à R.444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
9. L'article L.421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
10. Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14.

II – Autres législations et réglementations

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
2. Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Civil, *Code Rural*, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine.
3. CODE RURAL Article L152-7 : « *Les riverains de celles des sections de canaux d'irrigation pour lesquelles l'application des dispositions du présent article aura été déclarée d'utilité publique sont tenus de permettre le libre passage et l'emploi sur leurs propriétés, dans la limite d'une largeur de quatre mètres à partir de la rive, des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien.* »
4. La réglementation sur les Installations Classées.
5. Le Règlement Sanitaire Départemental.
6. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie…) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».

7. Arrêté de 1992 sur le bruit.
8. Traité de Courtrai du 28 Mars 1820.
9. Loi du 30 Juillet 2003, concernant l'archéologie et les fouilles.
10. Loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application 2004-490 du 3 Juin 2004 en vigueur au 1 Août 2004.
11. Le SDEC approuvé le 14 Mai 2004.
12. La réglementation du Service Départemental de Défense Incendie et Secours : le règlement opérationnel et son annexe concernant la défense incendie conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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 des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- La zone U, zone urbaine mixte à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces. La zone U comprend huit secteurs :
  - Un secteur UA, du centre,
  - Un secteur UB, de l'extension (hameaux),
  - Un secteur UE, de la zone d'activités de la Gare,
  - Un secteur UG, du hameau de la gare,
  - Un secteur UH, du hameau de m'Hôtel,
  - Un secteur UP, comprenant deux zones distinctes : une au niveau du pôle scolaire, périscolaire et culturel rue du Maréchal Foch et une au niveau du pôle administratif et culturel Place de la Liberté (équipements publics),
  - Un secteur UZ, d'habitat à faible densité (Znieff),
  - Un secteur US, d'activités sportives.

2) Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU, ce sont :

- Zone 1 AU, zone mixte d'urbanisation future à court terme,
- Zone 1 AUE, zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activités artisanales et tertiaires,
- Zone 2 AU, zone mixte d'urbanisation future à moyen et long terme.

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- Les zones agricoles repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A.
- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

lettre N, c'est une zone de protection des espaces naturels, qui comprend un secteur NH d'habitat existant.

II – Les documents graphiques font apparaître

1. Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.

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 secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.
4. Les servitudes déclarées d'utilité publique.
5. Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123 1 7 du code de l'urbanisme.
6. Les zones présentant un risque d'inondation « i »
7. Des secteurs humides en zones agricoles et naturelles
8. Le risque naturel de mouvement de terrain : « *La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.* »

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

1) 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.

2) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un P.L.U qui intervient postérieurement, il peut être fait application de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II : MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A – Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU

1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

date de publication du P.L.U, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « caractère de la zone » concernée.

B – Reconstruction de bâtiments sinistrés

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme :
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.»

SECTION III RAPPELS D'OBLIGATIONS

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

Défense incendie

Pour recevoir une construction ou une installation qui, par sa destination présente un risque incendie, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression ou tout autre dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

SECTION IV REGLEMENT DE ZONE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux équipements publics.

2 – Secteurs

La zone U comprend :

- le secteur UA, secteur mixte du centre,
- le secteur UB, secteur mixte d'extension,
- le secteur UE, zone d'activités de la Gare,
- le secteur UG, secteur mixte du hameau de la gare,
- le secteur UH, secteur réservé à l'extension de l'artisanat,
- le secteur UP, secteur réservé aux équipements publics,
- le secteur UZ, secteur mixte à faible densité,
- le secteur US, secteur d'activités sportives.

Il existe à Bachy des zones inondables par ruissellement, repérées au plan de zonage par un indice « i ».

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, sauf ceux admis à l'article 2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les éoliennes sauf éoliennes à usage de l'habitation qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires (hors bâtiments publics).

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Dans les secteurs affectés d'un indice « i »,sont en plus interdits :

- Les sous-sols, caves et piscines enterrées.
- Les remblais, à l'exception des remblais strictement nécessaires aux accès et à la rehausse de la construction.

Dans le secteur UH, sont interdites également :

- les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UP, sont interdites également :

- les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur US, sont interdites également :

- les constructions à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, de services et de bureaux.

Dans le secteur UZ, sont interdit également :

- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de services et de bureaux.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées 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 ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,

- L'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles,

- Les exhaussements *(limités à 0,80 mètre)* et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de deux accès sur la voie publique,

- Les piscines, à condition d'être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives (la distance de 4m est calculée à partir du bord du bassin, hors margelle, sauf si la margelle est surélevée de plus de 50 cm du terrain naturel),

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- Les surfaces destinées au commerce dans la mesure où elles restent inférieures à 300 m2,

- Dans les secteurs indicés « i » :
  - Les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol et que les constructions et aménagements envisagés n'empêchent pas le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
  - Les piscines semi-enterrées sont autorisées si et seulement si elles se situent à 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.

Dans le secteur UH sont autorisés exclusivement :
- Les dépôts de véhicules et matériels désaffectés sous condition d'être non visibles de la voie publique.

Dans le secteur UP sont autorisés exclusivement :
- Les constructions ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur US sont autorisés exclusivement :
- Les constructions ou aménagements liés aux équipements sportifs existants ou à créer ;
- Les constructions ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêts collectifs.

Pour la chapelle « Vierge Bleue » protégée au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites dans un rayon de 10 mètres autour de la chapelle.

Pour la « baraque des douaniers » protégée au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites dans un rayon de 5 mètres autour de la baraque des douaniers.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 – Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de minimum 4 mètres et une servitude de réseau, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels (+ de 2 unités) ou les aires de stationnement privées (plus de 4 places) doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

2 – Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

A l'exception des zones de rencontre (voir paragraphe suivant), aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

Pour les zones de rencontre (piétons prioritaires, vitesse maximale autorisée de 20 km/h), la largeur d'emprise de la voirie doit être au minimum de 5 mètres pour une circulation en double-sens, et de 4 mètres pour une circulation en sens unique. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

La largeur d'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies privées nouvelles en impasse desservant plus de deux habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres (sauf zones de rencontres évoquées ci-avant).

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut-être subordonné à un prétraitement approprié.

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

c) Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau…).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
En domaine privé, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées 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 les secteurs UA et UG :
➔ Si le stationnement des véhicules est prévu devant la construction, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer :
- soit avec un recul minimum de 6 mètres* notamment en cas de stationnement perpendiculaire à la rue,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres notamment en cas de stationnement parallèle à la rue,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes sans pouvoir être inférieur aux règles édictées ci-dessus.

Dans le secteur UB :
➔ Si le stationnement des véhicules est prévu de part et d'autre de la construction perpendiculairement à la voie, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres* par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer et un maximum de 50 mètres.

➔ Si le stationnement des véhicules est prévu devant la construction, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer :
- soit avec un recul minimum de 6 mètres* notamment en cas de stationnement perpendiculaire à la rue,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres notamment en cas de stationnement parallèle à la rue,- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes sans pouvoir être inférieur aux règles édictées ci-dessus.

Dans tous les cas le recul n'excèdera pas 50 mètres de l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer

*Le recul de 6 mètres n'est pas obligatoire sur l'entièreté de la façade. Il peut être inférieur si les places de stationnement perpendiculaires peuvent bien être réalisées malgré un décroché de la façade induisant un recul inférieur.

Dans le secteur UH :
Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UZ :
Tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes et un maximum de 30 mètres.

Dans tous les secteurs :
En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à partir de la limite d'emprise de ce piétonnier.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.
Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de sécurité routière.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise, les constructions doivent être édifiées

- soit le long des limites séparatives;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Une exception pourra être admise pour les habitations ayant à minima 5 ans d'ancienneté depuis le certificat d'achèvement de travaux, et souhaitant réaliser une extension : l'extension de la construction principale à usage d'habitation pourra être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives.
Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation soit le long des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

Ou

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres hors secteurs inondables ou 3,70 mètres au sein des secteurs inondables (du fait de la rehausse imposée) au droit de la limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, le recul minimum est de 4 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches, sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise au sol et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial d'une distance d'au moins 7 mètres par rapport à l'axe de celui-ci (figurant sur le plan annexé au règlement).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites.

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de sécurité routière.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments du patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement).

Pour les secteurs UP et US, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **il n'est pas fixé de règle.**

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance s'applique au bâtiment nouveau. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Pour les secteurs UP et US, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **il n'est pas fixé de règle.**

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Un dépassement de l'emprise est autorisé, en cas de changement de destination ou de reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiment, dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du P.L.U.

Pour tous les secteurs :

L'emprise au sol maximale autorisée est de 80% sauf en secteur UB 60%.

Dans les zones inondables repérées au plan de zonage par un indice « i », l'emprise au sol ne peut excéder 20 % de l'unité foncière, pour tous les types de constructions.

Dans le secteur UA :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux ne peut excéder 80 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UB :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Dans le secteur UG :
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 20 % de l'unité foncière.
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux ne peut excéder 80 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UH :
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux ne peut excéder 80 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UP :
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités publiques ou d'intérêt collectif ne peut excéder 80 % de l'unité foncière.

Dans le secteur US :
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités sportives ou de bureaux ne peut excéder 80% de l'unité foncière.

Dans le secteur UZ :
L'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 10 % de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone urbaine :
Le « seuil de porte » d'une habitation ou rez-de-chaussée (niveau zéro) ne peut être inférieur au niveau du sol naturel avant aménagement. Dans tous les autres cas, il sera pris pour référence le point le plus défavorable du niveau de la voirie de desserte dans un rayon de 2 mètres.

Dans les secteurs UA, UB, UG, UH et UZ :
Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables.
La hauteur de toutes les constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage (et 7 mètres au point le plus haut de la construction pour les toitures terrasses), exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU (+0,50 mètres de rehausse).
La hauteur des autres constructions (celles qui ne sont pas à usage principal d'habitation), mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 6 mètres au faîtage.
Pour les carports, la hauteur maximale admise au point le plus haut de la construction est de 4 mètres.

Pour les habitations principales en double-mitoyenneté, les extensions ne pourront être réalisées que dans le prolongement de la hauteur du rez-de-chaussée.

Dans le secteur UP et US :
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
La cote altimétrique +- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.
L'édification de clôtures doit respecter les règles du PLU exposées ci-après.
Les panneaux solaires sont autorisés.
Le recours à des matériaux et mise en œuvre innovante en matière d'aspect et de technique de constructions liés à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits :
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings…),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, …,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris… réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue,
- les remblais dans les zones inondables repérées au plan de zonage par l' indice « i », sauf pour les accès aux constructions.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

2) Dispositions particulières

a) Constructions à usage d'habitation

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc, gris ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

De plus, toute façade le long de la voirie publique et privées doit comporter au minimum 50% de briques dans les tons rouges.

L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.
La teinte grise ne pourra, en aucun cas, être majoritaire sur les maçonneries de la construction.
Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect ou d'apparence similaire à la brique, au bois, à la tuile ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire ou noire vernissée.
Les toitures des constructions principales et leurs éventuelles extensions auront une pente comprise entre 30° et 50°. Une pente inférieure (sur une surface maximale ne pouvant représenter plus de 20% de la toiture, et sur une largeur d'un mètre maximum), sera admise pour l'aménagement de coyaux. Aussi, les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. Un maximum de 100% de la surface couverte peut être autorisé en toiture terrasse si au minimum 60 % de celle-ci est végétalisée.
La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.
Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie et avec saillie de 15 cm maximum, ne pourront représenter plus de la moitié de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes d'une emprise supérieure à 12m², doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
Les toitures des annexes devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile.
Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 15° et 50°.
Les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40 % de la surface couverte.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en briques de couleur dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau en reprenant l'aspect et s'intégrant dans l'environnement immédiat. Toute façade le long de la voirie doit comporter au minimum 50% de briques.
L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile.
Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 15° et 50°. Toutefois les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40 % de la surface couverte.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

d) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.
Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.
Toutes les clôtures sur rue et en limites séparatives ne peuvent dépasser les 1.80 mètres et elles doivent être constituées soit :
- d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales) éventuellement doublée d'un grillage,
- de grilles (pouvant éventuellement être opaques),
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs d'intimité sont autorisés en limite séparative arrière des constructions, sur toute la longueur du terrain à compter de la façade arrière et sur une hauteur maximum de 1.80 mètres.

Afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, les murs bahuts perpendiculaires à la pente sont interdits en zones inondables repérées au plan de zonage par l'indice « i ». De même, dans ces zones « i », les murs d'intimité devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % sur une hauteur de 50 cm par rapport au niveau naturel du terrain.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger : « la Vierge bleue ».
« L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément du patrimoine à protéger.
Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.
A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :
- les modifications et/ou suppressions :
    - du rythme entre pleins et vides,
    - des dimensions, forme et position des percements,
    - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
    - des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément, en particulier les pignons à pas de moineau.
- l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon des techniques

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

traditionnelles. »

e) Portails

Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de propriété avec le domaine public » afin de permettre de dégager au maximum la voirie pendant l'ouverture du portail, sauf cas d'impossibilité technique (*ex. : implantation existante de la maison, etc.*).

f) Secteur UP et US - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle, l'aspect extérieur de ces bâtiments sera réalisé en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat, en harmonie avec les bâtiments déjà existants.

Disposition supplémentaires en secteur UA :

Dans les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables matérialisés au plan de zonage comme étant patrimoniales, les constructions principales ne pourront dépasser une hauteur de 8m au faîtage. Des pignons seront obligatoires et travaillés. La toiture comportera un nombre de pans pair, et la couverture sera composée de tuiles mécaniques de type terre cuite naturelle rouge. Si elles existent, les « lucarnes jacobines » seront à 2 ou 3 pans avec une pente minimum de 35° et les « lucarnes rampantes » seront à un pan avec une pente minimum à 25° ; leur couverture devra être réalisée avec les mêmes matériaux que la toiture principale.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement hors garages par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
1. pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
2. pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas de changement de destination, à partir du 1er logement :
- une place de stationnement hors garage sera exigée par logement créé pour les logements inférieurs à 30 M2 de Surface Plancher,
- et deux places de stationnement hors garage pour les autres.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

De même en cas de division d'habitation existante, il faut créer une place de stationnement hors garage pour tous les logements inférieurs à 30 M2 de Surface Plancher et deux places de stationnement hors garage pour les autres.

Pour les secteurs UP et US, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **il n'est pas fixé de règle.**

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront de préférence composées d'essences de la liste jointe en annexe.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences localement répandues (voir liste en annexe).

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

Les opérations d'aménagement d'habitations groupées (aménagement ou construction de 10 maisons ou plus, hors constructions à caractère social pour lesquelles c'est une faculté) doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente aménagé [pelouse et/ou végétation plantée(s)] situé hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.
Pour les opérations mixtes (logements à caractère social et logements n'ayant pas le caractère social), les constructions à caractère social n'entrent pas en compte dans le calcul des 10 maisons.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbanisée à des fins d'activités économiques artisanales, commerciales et tertiaires.

Il existe à Bachy un risque de mouvements de terrain liés au desséchement des argiles.

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous types d'occupation non mentionnées à l'article UE 02, y compris :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois consécutif ou non,
- L'ouverture de carrières,
- Les éoliennes sauf éoliennes à usage de l'entreprise qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures…),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone et que le projet soit compatible avec les orientations d'aménagement :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerces ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à raison d'une habitation par lot avec une SHON maximale de 170 m²,

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- Les constructions destinées au commerce dans la mesure où elles restent inférieures à 1500 m²,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 – Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de réseaux et de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur la voie Départementale, 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 ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :
1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.
2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

A l'exception des zones de rencontre (voir paragraphe suivant), aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.
Pour les zones de rencontre (piétons prioritaires, vitesse maximale autorisée de 20 km/h), la

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

largeur d'emprise de la voirie doit être au minimum de 5 mètres pour une circulation en double-sens, et de 4 mètres pour une circulation en sens unique. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

La largeur d'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies privées nouvelles en impasse desservant plus de deux habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres (sauf zones de rencontres évoquées ci-avant).

Les voies en impasse doivent être conçues pour être prolongées sans destructions de bâtiments.

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1 – Alimentation en eau potable

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être desservie et raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut-être subordonné à un prétraitement approprié.

c) Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau…).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

En domaine privé, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Tout ou partie des façades à rue des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
Tout ou partie des façades à rue des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD955.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.
Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions et installations doivent être éloignées des constructions des habitations principales qui sont en dehors de la zone UE d'une distance minimale de 15 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement).

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance s'applique au bâtiment nouveau. Cette distance est de 4 mètres minimum.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux versants et 7 mètres pour les toitures terrasses.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

a) Constructions à usage d'habitation

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.
De plus, toute façade le long de la voirie publique et privées doit comporter au minimum 50% de briques dans les tons rouges. L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire vernissée.
Les toitures des constructions principales et leurs éventuelles extensions auront une pente comprise entre 30° et 50°. Une pente inférieure (sur une surface maximale ne pouvant représenter plus de 20% de la toiture, et sur une largeur d'un mètre maximum), sera admise pour l'aménagement de coyaux. Aussi, les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte.
La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.
Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie et avec saillie de 15 cm maximum ne pourront représenter plus de la moitié de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes d'une emprise supérieure à 12m², doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.
Les constructions en sous-sol sont interdites.
Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

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 matériaux autorisés pour les constructions sont soit des matériaux traditionnels (à titre d'exemple ; le bois, la brique, la tuile), soit des matériaux contemporains (les enduits non lissés peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparent, le verre).

Les couvertures visibles doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.
Les toitures doivent être :
- soit à deux pans comportant une pente comprise entre 15° et 50 ° ;
- soit en toiture terrasse.

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

d) Clôtures

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales).

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

diminuant la visibilité aux carrefours.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

De préférence, des plantations composées d'essences de la liste jointe doivent accompagner les constructions, afin de permettre une intégration paysagère renforcée. (Voir liste en annexe)

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences localement répandues. (Voir liste en annexe).

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à court terme.

Il existe à Bachy un risque de mouvements de terrain liés au dessèchement des argiles.

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, mobil home, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les éoliennes sauf éoliennes à usage de l'habitation qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les antennes de relais téléphoniques ou similaires hors bâtiments publics.

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone et que le projet soit compatible avec les orientations d'aménagement :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes,

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages à condition qu'ils soient liés à une habitation principale,
- Les piscines, à condition d'être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives (la distance de 4m est calculée à partir du bord du bassin, hors margelle, sauf si la margelle est surélevée de plus de 50 cm du terrain naturel),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les surfaces destinées au commerce dans la mesure où elles restent inférieures à 300 m2.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 – Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de réseau et de passage de 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :
1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.
2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

A l'exception des zones de rencontre (voir paragraphe suivant), aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

La largeur d'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Pour les zones de rencontre (piétons prioritaires, vitesse maximale autorisée de 20 km/h), la largeur d'emprise de la voirie doit être au minimum de 5 mètres pour une circulation en double-sens, et de 4 mètres pour une circulation en sens unique. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

Les voies privées nouvelles en impasse desservant plus de deux habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres (sauf zones de rencontres évoquées ci-avant).

Les voies en impasse doivent être conçues pour être prolongées sans destruction de bâtiments.

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1 – 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 desservi par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut-être subordonné à un prétraitement approprié.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

c) Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau…).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
En domaine privé, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

■ Si le stationnement des véhicules est prévu de part ou d'autre de la construction perpendiculairement à la voie, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

■ Si le stationnement des véhicules est prévu devant la construction, tout ou partie des façades à rue des constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer :

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- soit avec un recul minimum de 6 mètres* notamment en cas de stationnement perpendiculaire à la rue,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres notamment en cas de stationnement parallèle à la rue,
- soit avec un recul identique à l'une des constructions situées sur les parcelles limitrophes sans pouvoir être inférieur aux règles édictées ci-dessus.

*Le recul de 6 mètres n'est pas obligatoire sur l'entièreté de la façade. Il peut être inférieur si les places de stationnement perpendiculaires peuvent bien être réalisées malgré un décroché de la façade induisant un recul inférieur.

Toutefois le long des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres à partir de la limite d'emprise de ce piétonnier.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.
Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.
Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE 1 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise, les constructions doivent être édifiées

- soit le long des limites séparatives;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation soit le long des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

***Au-delà d*e la bande des 20 mètres**, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

Ou

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres hors secteurs inondables ou 3,70 mètres au sein des secteurs inondables (du fait de la rehausse imposée), au droit de la limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, le recul minimum est de 4 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches, sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise au sol et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement).

ARTICLE 1 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance s'applique au bâtiment nouveau. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~L'emprise au sol maximale autorisée est de 80%.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de l'unité foncière, pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 80% pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le « seuil de porte » d'une habitation ou rez-de-chaussée (niveau zéro) ne peut être inférieur au niveau du sol naturel avant aménagement. Dans tous les autres cas, il sera pris pour référence le point le plus défavorable du niveau de la voirie de desserte dans un rayon de 2 mètres.

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux aménageables : un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. (R+1+C).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage (et 7 mètres au point le plus haut de la construction pour les toitures terrasses).

La hauteur des autres constructions (celles qui ne sont pas à usage principal d'habitation), mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les carports, la hauteur maximale admise au point le plus haut de la construction est de 4 mètres.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Pour les habitations principales en double-mitoyenneté, les extensions ne pourront être réalisées que dans le prolongement de la hauteur du rez-de-chaussée.

ARTICLE 1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe général

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
La cote altimétrique +- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.

L'édification de clôtures doit respecter les règles du PLU exposées ci-après.
Les panneaux solaires sont autorisés.

Le recours à des matériaux et mise en œuvre innovante en matière d'aspect et de technique de constructions liés à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits :
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings…),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, …,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris… réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue.

2) Dispositions particulières

a) Constructions à usage d'habitation

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés en matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc, gris ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.
La teinte grise ne pourra, en aucun cas, être majoritaire sur les maçonneries de la construction

De plus, toute façade le long de la voirie publique et privées doit comporter au minimum 50% de briques dans les tons rouges. L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.

Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect ou d'apparence similaire à la brique, au bois, à la tuile ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire ou noire vernissée.
Les toitures des constructions principales et leurs éventuelles extensions auront une pente comprise entre 30° et 50°. Une pente inférieure (sur une surface maximale ne pouvant représenter plus de 20% de la toiture, et sur une largeur d'un mètre maximum), sera admise pour l'aménagement de coyaux. Aussi, les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. Un maximum de 100% de la surface couverte peut être autorisé en toiture terrasse si au minimum 60 % de celle-ci est végétalisée.
La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.
Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie et avec saillie de 15 cm maximum ne pourront représenter plus de la moitié de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes d'une surface supérieure à 12 m², doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
Les toitures des annexes devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile.
Les toitures des annexes auront une pente comprise entre 15° et 50°.
Les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40 % de la surface couverte.

c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement en brique de couleur dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect s'intégrant dans l'environnement immédiat.
L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 40% du total des surfaces.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile.
Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 15° et 50°. Toutefois les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40 % de la surface couverte.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

d) Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

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

Toutes les clôtures sur rue et en limites séparatives ne peuvent dépasser les 1.80 mètres et elles doivent être constituées soit :

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- d'une haie vive composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales) éventuellement doublée d'un grillage,
- de grilles (pouvant éventuellement être opaques),
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs d'intimité sont autorisés en limite séparative arrière des constructions, sur toute la longueur du terrain à compter de la façade arrière et sur une hauteur maximum de 1.80 mètres

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs aidés, il sera exigé :
- au minimum deux places de stationnement par logement, hors garage.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les clôtures végétales seront de préférence composées d'essences de la liste jointe en annexe.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de préférence composées d'essences de la liste jointe.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts…).

Les opérations d'aménagement d'habitations groupées doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à des fins d'activités économiques artisanales, commerciales et tertiaires.

Il existe à Bachy un risque de mouvements de terrain liés au desséchement des argiles.

ARTICLE 1AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous types d'occupation non mentionnées à l'article UE 02, y compris :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois consécutif ou non,
- L'ouverture de carrières,
- Les éoliennes sauf éoliennes à usage de l'entreprise qui sont d'une hauteur de mat inférieure à 10 mètres et se trouvant à plus de 6 mètres des limites séparatives,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures…),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE 1AUE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone et que le projet soit compatible avec les orientations d'aménagement :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerces ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à raison d'une habitation par lot avec une SHON maximale de 170 m²,

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- Les constructions destinées au commerce dans la mesure où elles restent inférieures à 1500 m²,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

ARTICLE 1AUE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 – Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de réseaux et de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sur la voie Départementale, 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 ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :
1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.
2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

A l'exception des zones de rencontre (voir paragraphe suivant), aucune voie ouverte à la circulation automobile en double sens susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Pour les zones de rencontre (piétons prioritaires, vitesse maximale autorisée de 20 km/h), la largeur d'emprise de la voirie doit être au minimum de 5 mètres pour une circulation en double-sens, et de 4 mètres pour une circulation en sens unique. La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

La largeur d'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies privées nouvelles en impasse desservant plus de deux habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. (Notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres (sauf zones de rencontres évoquées ci-avant).

Les voies en impasse doivent être conçues pour être prolongées sans destructions de bâtiments.

ARTICLE 1AUE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1 – Alimentation en eau potable

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être desservie et raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut-être subordonné à un prétraitement approprié.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

c) Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau…).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires au déversement à l'égout des eaux de pluie.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

En domaine privé, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1AUE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Tout ou partie des façades à rue des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Tout ou partie des façades à rue des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD955.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE 1AUE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, d'une distance minimale de 15 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement).

ARTICLE 1AUE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance s'applique au bâtiment nouveau. Cette distance est de 4 mètres minimum.

ARTICLE 1AUE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux versants et 7 mètres pour les toitures terrasses.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

a) Constructions à usage d'habitation

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés avec des matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

De plus, toute façade le long de la voirie publique et privées doit comporter au minimum 50% de briques dans les tons rouges. L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire vernissée.
Les toitures des constructions principales et leurs éventuelles extensions auront une pente comprise entre 30° et 50°. Une pente inférieure (sur une surface maximale ne pouvant représenter plus de 20% de la toiture, et sur une largeur d'un mètre maximum), sera admise pour l'aménagement de coyaux. Aussi, les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte.
La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.
Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie et avec saillie de 15 cm maximum ne pourront représenter plus de la moitié de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

b) Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes d'une emprise supérieure à 12m², doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

c) Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.
Les constructions en sous-sol sont interdites.
Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

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 matériaux autorisés pour les constructions sont soit des matériaux traditionnels (à titre d'exemple ; le bois, la brique, la tuile), soit des matériaux contemporains (les enduits non lissés peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparent, le verre).

Les couvertures visibles doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.
Les toitures doivent être :
- soit à deux pans comportant une pente comprise entre 15° et 50 ° ;
- soit en toiture terrasse.

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

d) Clôtures

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales).

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

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

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

De préférence, des plantations composées d'essences de la liste jointe doivent accompagner les constructions, afin de permettre une intégration paysagère renforcée. (Voir liste en annexe)

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences localement répandues. (Voir liste en annexe).

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du P.L.U.

Il existe à Bachy un risque de mouvements de terrain liés au desséchement des argiles.

ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations, non autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Si cela est envisageable, il est recommandé de favoriser le traitement des stationnements en espaces verts ou matériaux drainants.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole.

La zone comprend un secteur Azh correspondant à une zone humide à préserver.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Patrimoine à protéger.
Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au rapport de présentation en application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.
Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un élément de patrimoine à protéger.

Il existe à Bachy un risque de mouvements de terrain liés au desséchement des argiles, ainsi que des zones inondables par ruissellement, repérées au plan de zonage par un indice « i ».

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, et au changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage, y compris :

- Le stationnement extérieur isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la bâtiments remarquables »,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de vieilles machines, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures…).
- Les éoliennes sauf celles liées à usage de l'exploitation ou non destinées à une autoconsommation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : ne pas compromettre le caractère de la zone, avoir une hauteur de mat inférieur à 10m et être à plus de 6m des limites séparatives,

Dans les secteurs affectés d'un indice « i », sont en plus interdits :

- Les sous-sols, caves et piscines enterrées.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- Les remblais, à l'exception des remblais strictement nécessaires aux accès et à la rehausse de la construction.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Azh :

- 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
  - La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux mentionnés en article 2.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger
Sont interdits, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les dispositions du règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- 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 120 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 160 m2 d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité et sous réserve de rester sous le seuil de 160 m2 d'emprise au sol à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation.
- L'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone,
- 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
- Les bâtiments annexes, garages, liés à une habitation existante sur l'unité foncière *(la notion d'unité foncière doit être comprise comme un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire),*
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation de la 5ème modification du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 20 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- Les abris de jardin liés à une habitation existante liée à une exploitation agricole, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage,
- Les piscines, à condition d'être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives (la distance de 4m est calculée à partir du bord du bassin, hors margelle, sauf si la margelle est surélevée de plus de 50 cm du terrain naturel),
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :
    - Etre identifié sur le plan de zonage
    - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
    - Selon le cas :
      → lorsque l'exploitation est en activité : la nouvelle destination est à usage principal d'habitation de l'exploitant exclusivement et/ou à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ;
      → lorsque l'exploitation n'est plus en activité : la nouvelle destination est à usage d'habitation et/ou à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants, soit à usage d'activité de loisirs.
    - Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
    - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).
- Les exhaussements avec une limite de 0,80mètre par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans les secteurs indicés « i » :
    - Les constructions autorisées sous réserve que leur premier plancher soit situé à au moins 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol et que les constructions et aménagements envisagés n'empêchent pas le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
    - Les piscines semi-enterrées sont autorisées si et seulement si elles se situent à 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.
- Les éoliennes qui sont liées à usage de l'exploitation ou non destinées à une autoconsommation sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : ne pas compromettre le caractère de la zone, avoir une hauteur de mat inférieur à 10m et être à plus de 6m des limites séparatives.

Pour la chapelle « Bourbotte » protégée au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites dans un rayon de 100 mètres autour de la chapelle.

Pour les « casemates doubles » protégée au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites dans un rayon de 50 mètres autour des casemates.

Pour la ferme et chapelle « du Pont », protégées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites à une distance de 50 mètres de tout point des bâtiments.

<u>Dispositions supplémentaires applicables au secteur Azh :</u>

- Seules 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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- Les mares si ces dernières entrent dans un contexte de valorisation de biodiversité et qu'elles n'excèdent pas 200m² avec des berges en pentes douces inférieures ou égales à 25%
- Toutes opérations visant uniquement à la préservation ou la restauration des zones humides.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1 – Accès

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de minimum 4 mètres et de réseau instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :
1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.
2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.
A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage, soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

2 – Assainissement

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires.

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées, sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut-être subordonné à un prétraitement approprié.

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

c) Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau…).

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau public est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
Dans le domaine privé, le réseau doit être enterré.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.
Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD.

Le long des piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise de ce piétonnier.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.
Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

Ou

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, le recul minimum est de 4 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches, sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise au sol et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation soit le long des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

vigueur.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial d'une distance d'au moins 7 mètres par rapport à l'axe de celui-ci (figurant sur le plan annexé au règlement).

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites.
Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance s'applique au bâtiment nouveau. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables repérées au plan de zonage avec un indice « i », l'emprise est limitée à 20 % de l'unité foncière.

A la date d'approbation de la 5ème modification du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :
→ Elles peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 50m² de leur emprise au sol existante.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :
→ La limite d'une extension est fixée à 30% de leur emprise au sol existante.

Les annexes d'habitation autorisées ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le « seuil de porte » d'une habitation ou rez-de-chaussée (niveau zéro) ne peut être inférieur au niveau du sol naturel avant aménagement. Dans tous les autres cas, il sera pris pour référence le point le plus défavorable du niveau de la voirie de desserte dans un rayon de 2 mètres.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage, exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage hors équipement technique, exception faite des rehausses nécessaires à la mise en sécurité des constructions dans les zones inondables repérées au PLU.

Les extensions d'habitation autorisées ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale à usage d'habitation à laquelle l'extension se rattache.

Pour les bâtiments annexes à l'habitation, la hauteur au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

La cote altimétrique +- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.

L'édification de clôtures doit respecter les règles du PLU exposées ci-après.
Les panneaux solaires sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Le recours à des matériaux et mise en œuvre innovante en matière d'aspect et de technique de constructions liés à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.
Sont interdits :
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings…),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, …,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris… réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue,
- les remblais dans les zones inondables repérées au plan de zonage avec un indice « i », sauf pour les accès aux constructions.

Dispositions particulières :
1- pour les constructions à usage d'habitation.

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés en matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.
L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.
Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect ou d'apparence similaire à la brique, au bois, à la tuile ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire ou noire vernissée.

Les toitures des constructions principales et leurs éventuelles extensions auront une pente comprise entre 35° et 50°. Toutefois les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. Un maximum de 100% de la surface couverte peut être autorisé en toiture terrasse si au minimum 60 % de celle-ci est végétalisée.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

2- pour les constructions à usage agricole

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.
Les constructions en sous-sol sont interdites.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :
- les matériaux dégradés (pour exemple les parpaings cassés, tôles rouillées).

Les matériaux autorisés pour les constructions sont soit des matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique, la tuile), soit des matériaux contemporains (à titre d'exemples : les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparent, le verre).

Les couvertures visibles doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.
Les toitures doivent être :
- soit à deux pans comportant une pente comprise entre 15° et 50 °,
- Soit en toiture terrasse.

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les clôtures :

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales).
Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.
Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, les murs bahuts perpendiculaires à la pente sont interdits en zones inondables repérées au plan de zonage par l'indice « i ». De même, dans ces zones « i »,les murs d'intimité devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % sur une hauteur de 50 cm par rapport au niveau naturel du terrain.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

En cas de transformation de bâtiments agricoles en logement, deux emplacements minimum par logement sont obligatoires et un emplacement par chambre d'hôte ou d'étudiant.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Il est recommandé de planter pour les clôtures végétales des essences locales. (Voir liste en annexe)
Toute plantation doit être maintenue ou remplacée par une plantation recommandée d'essences localement répandues (voir liste en annexe).

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Azh :

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont vivement déconseillées.
- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. annexe) est proscrite.
- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité, avec maintien de l'activité agricole. Elle reprend le périmètre de l'espace boisé classé en y intégrant les prairies et champs adjacents. La vocation principale de la zone N est agricole et forestière.

2 – Division de la zone en secteurs

La zone comprend un secteur NH, délimitant les constructions isolées.
La zone comprend un secteur Nzh correspondant à une zone humide à préserver.

Patrimoine à protéger.
Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément de patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.
Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un élément de patrimoine à protéger.

Il existe à Bachy un risque de mouvements de terrain liés au desséchement des argiles.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de vieilles machines, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures…),

Dans les secteurs affectés d'un indice « i », sont en plus interdits :

- Les sous-sols, caves et piscines enterrées.

Dispositions supplémentaires applicables au 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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- Les comblements, exhaussement et affouillements de toute nature en dehors de ceux mentionnés en article 2
- La création de plan d'eau artificiel en dehors de ceux mentionnés en article 2

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Sont interdits, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les dispositions du règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Sont autorisés les constructions sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article N01:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions légères, non closes, servant d'abri aux animaux
- Les clôtures, en harmonie avec les constructions.
- Les éoliennes à usage personnel d'une hauteur de mat maximum de 10 mètres et se trouvant à une distance minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Nzh

- Seules 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 200m² 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.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur NH :

- la restauration, la rénovation et l'entretien des bâtiments existants,
- l'extension des surfaces bâties existantes dans la limite de 25 % de l'emprise existante à la date d'approbation du P.L.U.
- les bâtiments annexes, garages, liés à une habitation existante sur l'unité foncière *(la notion d'unité foncière doit être comprise comme un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire),*
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation de la 5ème modification du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 20 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

- les abris de jardin liés à une habitation existante à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage,
- Les piscines, à condition d'être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives (la distance de 4m est calculée à partir du bord du bassin, hors margelle, sauf si la margelle est surélevée de plus de 50 cm du terrain naturel),
- Le changement de destination de bâtiments aux conditions suivantes réunies :
    - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
    - La nouvelle destination est à usage d'habitation. Peuvent être admis certaines activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, club hippique, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants.
    - Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti.
    - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).
- Les exhaussements avec une limite de 0,80 mètre par rapport au niveau naturel, et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Pour la ferme et chapelle « du Pont », protégées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites à une distance de 50 mètres de tout point des bâtiments.

Dans les secteurs indicés « i », les piscines semi-enterrées sont autorisées si et seulement si elles se situent à 0,50 mètre par rapport au niveau naturel du sol.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1- Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :
1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
La voirie doit avoir une hauteur libre de 3,5 mètres.

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.
A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage, soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2-Assainissement

Si les ouvrages publics sont de capacité insuffisante, le service d'assainissement pourra imposer la participation financière du requérant aux travaux de renforcement nécessaires.

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut-être subordonné à un prétraitement approprié.

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

c) Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau…).

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques fera l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau public est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.
Dans le domaine privé, le réseau doit être enterré.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

Le long des piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise de ce piétonnier.

En bordure des fossés existants, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées ou avec un recul minimum de 0,50m par rapport à ces voies.

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

Ou

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de la limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, le recul minimum est de 4 mètres.

Pour les abris de jardins, les abris à bûches, sans fondations et non attenants à l'habitation, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 12 m² d'emprise au sol et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres au faîtage.

Pour les vérandas (*extension d'une habitation existante dans le prolongement du rez-de-chaussée, qui constitue une pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées*), une implantation soit le long des limites séparatives, soit avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives est possible.

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites.
Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction à l'identique, après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment, de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter ces règles.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A la date d'approbation de la 5ème modification du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :
→ Elles peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 50m² de leur emprise au sol existante.

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :
→ La limite d'une extension est fixée à 30% de leur emprise au sol existante.

Les annexes d'habitation autorisées ne pourront pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le « seuil de porte » d'une habitation ou rez-de-chaussée (niveau zéro) ne peut être inférieur au niveau du sol naturel avant aménagement. Dans tous les autres cas, il sera pris pour référence le point le plus défavorable du niveau de la voirie de desserte dans un rayon de 2 mètres.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau aménageable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur au faîtage est limitée à 8,5 mètres.

Les extensions d'habitation autorisées ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale à usage d'habitation à laquelle l'extension se rattache.

Pour les bâtiments annexes à l'habitation, la hauteur au faîtage est limitée à 3,50 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

La cote altimétrique +- 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, avant aménagement.

L'édification de clôtures doit respecter les règles du PLU exposées ci-après.
Les panneaux solaires sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

Le recours à des matériaux et mise en œuvre innovante en matière d'aspect et de technique de constructions liés à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont interdits :
- les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Sont interdits en zone NH :
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings…),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées, …,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris… réalisés avec des moyens de fortune,
- les paraboles en façade sur rue.

Dispositions particulières :
1- pour les constructions à usage d'habitation.

Les murs extérieurs des constructions doivent être majoritairement réalisés en matériaux reprenant l'aspect de la brique de couleur dans la gamme des rouges, ou en maçonnerie enduite dans les tons blanc ou ocre, les soubassements étant plus foncés que la teinte principale.
L'utilisation d'autres matériaux, tels que le bois, la pierre, est autorisée dans la limite de 50% du total des surfaces.
Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect ou d'apparence similaire à la brique, au bois, à la tuile ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires.

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge ou noire ou noire vernissée.

Les toitures des constructions principales et leurs éventuelles extensions auront une pente comprise entre 35° et 50°. Toutefois les toitures terrasses ou mono pentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 40% de la surface couverte. Un maximum de 100% de la surface couverte peut être autorisé en toiture terrasse si au minimum 60 % de celle-ci est végétalisée.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures, les modénatures et décors. Les linteaux cintrés de briques doivent être maintenus.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction à l'identique, après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé

2- pour les constructions à usage d'activité

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.
Les constructions en sous-sol sont interdites.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :
- les matériaux dégradés (pour exemple les parpaings cassés, tôles rouillées).

Les matériaux autorisées pour les constructions sont soit des matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique, la tuile), soit des matériaux contemporains (à titre d'exemples : les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparent, le verre).

Les couvertures visibles doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.
Les toitures doivent être :
- soit à deux pans comportant une pente comprise entre 15° et 50 °,
- Soit en toiture terrasse.

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les clôtures :

En front à rue, les clôtures doivent être composées de grille ou grillage éventuellement doublée d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste d'essences locales).
Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.
Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, les murs bahuts perpendiculaires à la pente sont interdits en zones inondables repérées au plan de zonage par les indices « i ». De même, dans ces zones « i », les murs d'intimité devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % sur une hauteur de 50 cm par rapport au niveau naturel du terrain, dans le sens de la pente.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être réalisées avec des matériaux perméables.

Dans le secteur NH :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles avec au minimum une place de stationnement par logement.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il est recommandé de planter pour les clôtures végétales des essences locales. (Voir liste en annexe)
Toute plantation doit être maintenue ou remplacée par une plantation recommandée d'essences localement répandues (voir liste en annexe).

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions supplémentaires applicables au secteur Nzh

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone sont vivement déconseillées.
- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. annexe) est proscrite.
- Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

LES ESSENCES LOCALES

Liste non exhaustive

Haies arbustives :

- Prunellier – Prunus spinosa
- Viorne obier – Viburnum opolus
- Viorne Mancienne – Viburnum lantana
- Noisetier – Corylus avellana
- Cornouiller mâle ou sanguin – Cornus mas ou sanguinea
- Bourdaine – Frangula alnus
- Eglantier – Rosa arvensis
- Fusain d'Europe – Eonymus europaeus
- Houx – Ilex aquifolium
- Troène d'Europe – Ligustrum vulgare

Arbres hautes-tiges :

- Frêne commun – Fraxinus excelsior
- Erable champêtre – Acer campestre
- Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
- Chêne pédonculé – Quercus robur
- Chêne sessile – Quercus petraea
- Peuplier tremble – Populus tremula
- Merisier – Prunus avium
- Aulne glutineux – Alnus glutinosa
- Bouleau verruqueux – Betula pendula ou verrucosa
- Noyer commun – Juglans regia
- Saule blanc – Salix alba
- Tilleul à petites feuilles – Tilia cordata
- Tilleul à grandes feuilles – Tilia platyphyllos

Arbres pouvant être à la fois conduits en haute-tige et en haies arbustives :

- Hêtre – Fragus sylvatica
- Charme – Carpinus betulus
- Saule marsault – Salix caprea
- Saule des vanniers – Salix Viminalis

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 059-200041960-20261120-CC_2026_248-DE

LES ESSENCES INVASIVE DECONSEILLEES

Liste non exhaustive

Nom vernaculaire	Nom latin	Habitat et Distribution
Erable négondo	*Acer negundo*	présente dans les vallées fluviales
Ailante glanduleux	*Ailanthus altissima*	Sur le littoral et réseau ferroviaire
Aster américain	*Aster lanceolatus*	Présente sur 10 localités dans le Nord-Pas-de-Calais
Cornouiller soyeux	*Cornus sericea*	Zone humide
Euphorbe fausse-baguette	*Euphorbia x pseudovirgata*	Friche, gare, bord de route
Renouées asiatiques		Dans de nombreux milieux
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*	Répandu sur les bords de route et les villages
Hydrocotyle fausse-renoncule	*Hydrocotyle ranunculoides*	rivières
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*	Zones humides
Lagarosiphon élevé	*Lagarosiphon major*	Mare et cours d'eau
Jussies		Cours d'eau
Myriophylle du Brésil	*Myriophyllum aquaticum*	Mares et étangs
Phytolaque d'Amérique	*Phytolacca americana*	Zone sèche, terril
Cerisier tardif	*Prunus serotina*	Forêt stable
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*	Bord de route et friche urbaine
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	Terril, friches
Rosier rugueux	*Rosa rugosa*	littorale
Solidages américains		marais
Spartine anglaise	*Spartina anglica*	estuaire
Séneçon du cap	*Senecio inéquidens*	divers