



6 communes

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Livret 2

Explication des choix retenus

Partie 3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

Approbation





SOMMAIRE

Partie 3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	4
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUI	5
A. L'organisation territoriale	5
B. L'articulation avec le PADD	6
C. Les grands principes réglementaires retenus	7
JUSTIFICATION DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	8
A. Grands principes retenus pour l'élaboration du plan de zonage	8
B. Dispositions réglementaires communes à toutes les zones	9
I / Section 1 : affectation des sols et destination des constructions (Articles 1 à 3).	9
II / Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
III / Section 3 : Équipements et réseaux	24
JUSTIFICATION des règles associées aux prescriptions graphiques.....	25
A. Les Emplacements Réservés (ER).....	25
I / Présentation des grandes catégories d'Emplacements réservés	25
III / Les dispositions règlementaires	27
B. Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation du paysage et de la trame verte et bleue	28
I / Concernant la préservation du patrimoine naturel	28
II / Concernant la création d'une Trame Verte et Bleue	33
C. LES OUTILS DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU PATRIMOINE	35
I / Les éléments de protection et de valorisation du Patrimoine architectural et urbain au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme	35
D. Les inscriptions graphiques relatives aux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	38
Les OAP sectorielles	38
Les dispositions spécifiques à chaque zone	39
A. La zone agricole A.....	39
I / ZONE A	39
B. La zone naturelle N	51
I / ZONE N	51
C. Les zones urbaines mixtes.....	60
I / ZONE UA	60



III / ZONE UC	62
IV / LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES MIXTES	63
D. Les zones urbaines spécifiques	72
I / ZONE UE	72
III / ZONE UJ	77
E. Les zones à urbaniser à court et moyen terme 1AU.....	86
I / ZONE 1AUa	86
Les principaux changements entre le PLUi et les anciens documents	
d'urbanisme	91
A. Une comparaison peu représentative	91
B. Les changements de zonage dans le projet de PLUi	91
I / Les zones urbaines et à urbaniser	92
II / Les zones agricoles et naturelles	92
III / L'exposé des motifs de changements	93



LIVRET 2

Partie 3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE VOLET REGLEMENTAIRE DU PLUI

A. L'organisation territoriale

Le District Urbain de la région d'Arras voit le jour en 1965 avec 10 communes : Arras, Achicourt, Anzin-Saint-Aubin, Athies, Beaurains, Dainville, Feuchy, Saint-Nicolas-lez-Arras, Saint-Laurent-Blangy et Tilloy-lès-Mofflaines. Cette politique de développement a ensuite séduit d'autres communes : Agny en 1966, Sainte-Catherine en 1970, Bailleul-Sir-Berthoult en 1980, Monchy-le-Preux en 1990, Willerval en 1991 ainsi que Thélus et Wancourt en 1993.

La Communauté Urbaine d'Arras (CUA) voit le jour le 1er janvier 1998, associant quatre nouvelles communes : Farbus, Gavrelle, Neuville-Vitasse et Mercatel. Cette union permet depuis de conduire, de façon solidaire, un projet commun d'aménagement du territoire. Beaumetz-les-Loges et Wailly en 2001, Fampoux en 2002, rejoignent la CUA. Suite à la réforme des collectivités territoriales, la CUA s'est élargie au 1er janvier 2013. Quinze nouvelles communes sont venues grossir les rangs : Acq, Boiry-Becquerelle, Boisleux-au-Mont, Boisleux-Saint-Marc, Boyelles, Écurie, Étrun, Guémappe, Héninel, Hénin-sur-Cojeul, Marœuil, Mont-Saint-Éloi, Neuville-Saint-Vaast, Roclincourt et Saint-Martin-sur-Cojeul.

Puis au 1er janvier 2017, sept nouvelles communes rejoignent la Communauté Urbaine d'Arras : Rivière, Ransart, Basseux, Boiry-Sainte-Rictrude, Boiry-Saint-Martin, Ficheux, Rœux. Elle compte désormais 107 582 habitants.

Le présent document porte sur les 6 premières communes évoquées ci-dessus.





B. L'articulation avec le PADD

Un des objectifs poursuivis par le projet de PLUi est de permettre un développement territorial soucieux du développement durable, par l'intégration d'outils réglementaires apparus depuis l'élaboration des anciens documents d'urbanismes, parmi lesquels :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ;
- La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014.

Le PADD développe des objectifs variés en termes de développement durable qui passe notamment par l'aménagement de la région dans la 3^{ème} révolution industrielle qui permet le développement économique et écologique de la région.

Le zonage et le règlement conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine représentent un outil de mise en œuvre du projet politique de la commune (PADD).

A ce titre, l'élaboration du PLUi a favorisé une véritable réflexion et collaboration sur un certain nombre d'approches. Ainsi le zonage et le règlement œuvrent en faveur des différents enjeux du PADD :

- une approche « économie à haute valeur humaine ajoutée » avec l'optimisation des zones d'activités existantes, le principe de mixité fonctionnelle,
- une approche « cadre de vie privilégié » avec l'élaboration de la Trame verte et Bleue, la limitation de la consommation d'espace, la place de l'activité agricole, la prise en compte des risques, la protection du patrimoine, etc. ;
- une approche « attractivité résidentielle renforcée » avec la construction d'objectifs d'accueil et de construction de logements partagés au regard des caractéristiques territoriales ; une répartition équilibrée de la production de logements, la reconquête des espaces inoccupés ou en friches, la lutte contre la précarité énergétique, etc. ;
- une approche « très haut niveau de service à la population » avec des réflexions sur le rôle des centralités, des équipements et services à la population, la mobilité et la notion de ville apaisée, etc. ;
- une approche « lien social et solidarités au service du bien vivre ensemble » avec des réflexions sur la mixité intergénérationnelle, etc.

Les différents enjeux définis au sein du PADD permettent de hiérarchiser les éléments de territoire à préserver et à mettre en valeur. En effet, les zones naturelles et agricoles sont à préserver comme espace de nature « vecteurs qualitatifs du cadre de vie ».



C. Les grands principes réglementaires retenus

En vue de mettre en œuvre et traduire les orientations et objectifs du PADD, les auteurs du PLUi se sont appuyés sur le corpus réglementaire existant du PLUi à 39 communes en retenant les règles instituées répondant aux objectifs poursuivis du PLUi. L'objectif étant d'harmoniser les documents d'urbanisme sur le territoire pour construire un véritable projet intercommunal.

La CUA, dans sa délibération du 4 avril 2019, a délibérément choisi d'appliquer les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme pour construire le règlement du PLUi, à savoir l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016. En termes d'outils réglementaires spécifiques et véritablement nouveaux, on peut citer notamment l'utilisation dans le PLUi :

- Le pourcentage d'espaces végétalisés à maintenir ou aménager (coefficient de surfaces éco-aménageables) qui permet d'avoir une réflexion en « 3 dimensions » sur le verdissement de la ville, des bourgs et des villages ;
- Les espaces rendus inconstructibles (ou constructibilité très réduite) en lien avec le maintien des Continuités Ecologiques, qui constituent une des possibilités réglementaires de traduire la trame verte et bleue.

Le règlement écrit comprend deux livrets opposables aux tiers, à l'exception, dans le tome 2 du règlement écrit, de la liste des essences locales et des préconisations pour les aménagements paysagers n'ayant pas de valeur réglementaire. Le deuxième livret permet de faciliter la compréhension et la bonne application des règles (lexique, destination des constructions) et d'appréhender des éléments complémentaires au règlement : les fiches descriptives du patrimoine bâti à protéger. Les illustrations contenues dans le règlement écrit ont également une valeur juridique.

La conception et la rédaction du règlement favorisent donc un urbanisme de projet en laissant une place au dialogue entre les acteurs qui œuvrent dans le domaine de l'organisation de la ville et de ses territoires.

Loin d'être un aboutissement, ce premier PLUi constitue en réalité le début d'un projet de développement partagé.

Les procédures d'évolution du PLUi permettront à terme d'établir un PLUi couvrant le nouveau périmètre de la CUA depuis le 1er janvier 2017. Elles permettront aussi d'intégrer de nouvelles réponses aux enjeux du territoire de la CUA. L'avenir sera également l'occasion d'évaluer les résultats de la mise en œuvre du PLUi via les indicateurs de suivi et d'apporter si besoin les ajustements nécessaires.



JUSTIFICATION DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

A. Grands principes retenus pour l'élaboration du plan de zonage

Au titre de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme qui énonce que : « Le rapport de présentation [...] expose les motifs de la délimitation des zones ... », l'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de l'élaboration.

Le plan de zonage du présent PLUi traduit la volonté de tenir compte des spécificités de l'ensemble des tissus présents sur la commune en portant une attention particulière à la gestion des transitions urbaines et morphologiques. Par ailleurs, il prône également un équilibre entre mixité fonctionnelle, intensification urbaine et préservation de la trame verte et bleue.

Il est divisé en quatre grandes catégories de zones :

- **Les zones A dites « Agricoles »**

En application de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, les zones A concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- **Les zones N dites « naturelles »**

En application de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, les zones N concernent « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

- **Les zones U dites « urbaines »**

En application de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, les zones U concernent « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

- **Les zones AU dites « A Urbaniser »**

En application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les zones AU concernent « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».



B. Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

L'objectif de cette partie est d'expliquer le sens des règles mises en place.

Cette partie viendra en complément et expliquera sous la forme d'un tableau de synthèse pourquoi ces règles sont nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du PADD et leur complémentarité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions communes à toutes les zones ont été intégrées dans chaque zone du règlement afin d'en faciliter la lecture. Elles ne font donc pas l'objet d'une « partie » spécifique du règlement. Néanmoins, déclinées pour l'essentiel à l'identique dans chaque zone, leur justification est ci-dessous regroupée.

I / Section 1 : affectation des sols et destination des constructions (Articles 1 à 3).

I A. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES (ARTICLE 1) et AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS (ARTICLE 2).

a) - Le risque d'inondation

Les aléas « inondations » sur le territoire sont de plusieurs types : notamment par ruissellement et par remontées de nappes.

Plusieurs PPR relatifs aux risques d'inondation (PPRi) ont été prescrits suite à de multiples arrêtés de catastrophes naturelles. C'est donc pour mieux appréhender le risque existant sur ce territoire que l'étude Hydratec a été lancée. Avec ces résultats, il devient inutile de maintenir les PPRi qui ne feront donc jamais l'objet d'études approfondies. Ces PPRi dits « CATNAT » ont ainsi été abrogés.

L'étude Hydratec identifie les niveaux d'aléa d'inondation et les préconisations d'urbanisme en résultant ont été inscrites dans le règlement aux articles du PLUI avec 3 niveaux :

- Un périmètre indicé i1 correspondant à un niveau d'aléa fort d'inondation par remontée de nappe,
- Un périmètre indicé i2 correspondant aux Zones d'Inondations Constatées et à un niveau d'aléa moyen d'inondation par remontée de nappe,
- Un périmètre indicé i3 correspondant à des niveaux d'aléa plus faible d'inondation par remontée de nappe où sont constatées des saturations des sols.

La délimitation des zones de risques et les prescriptions réglementaires liées à ces dernières reprennent les données et les prescriptions des services de l'État, et à partir desquelles sont instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Néanmoins, ces données ne constituent pas des servitudes s'imposant au PLUI car n'ayant pas fait l'objet d'un PPRi approuvé. Aussi, pour donner une valeur réglementaire à ces dispositions conformément aux préconisations des services de l'État et pour plus de transparence vis à vis des pétitionnaires, il convient de les faire apparaître.

Pour plus de lisibilité, ces zones d'aléas seront représentées sur un plan complémentaire au plan de zonage ayant cependant la même valeur réglementaire que ce dernier. Ce plan s'intitule : « plan réglementaire - informations complémentaires ».



Les **ARTICLES 1 ET 2** de toutes les zones reprennent donc les dispositions des études « Hydratec » menées sur les bassins versants Scarpe-Amont, de la Sensée et du Cojeul ainsi que celles préconisées par les services de l'État dans les Zones d'Inondations Constatées.

« Sont strictement interdits dans les sous-secteurs indicés i1 et i2

Les sous-sols et les caves.

Dans le sous-secteur indicé i1

Les bâtiments ou installations agricoles sont autorisés sous réserves que des mesures de préventions soient intégrées dans la conception des installations (réhausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique...).*

Dans le sous-secteur indicé i3 :

Il convient de réaliser une étude géotechnique avant tout engagement de travaux. Il est conseillé que cette dernière comporte un volet relatif à la détermination des hauteurs piézométriques et détermine les mesures à prendre en compte pour chaque parcelle, pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Il convient de consulter également les plans « informations et obligations diverses » des annexes faisant apparaître les périmètres susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau définis de mémoire collective (ruissellement) ou identifiés de manière non exhaustive par le BRGM (remontées de nappes). Dans ces derniers, il est fortement recommandé de procéder à la réalisation d'une étude géotechnique avant tout engagement de travaux.

→ Ces règles répondent à l'objectif du PADD de « Lutter contre toutes les formes de pollution et protéger le territoire contre les risques naturels et technologiques »

b) - La préservation de la ressource en eau

Les périmètres de protection de captage ainsi que les prescriptions liées sont intégrés dans les servitudes d'utilité publique en annexe du document, à la fois de façon graphique et écrite. Aussi, elles s'imposent de fait au règlement du PLUI. Susceptibles d'évoluer en fonction d'éventuelles mises à jour des études hydrogéologiques ou de la création de nouveaux forages mais aussi comprenant des prescriptions indépendantes de la réglementation liées aux usages et affectations, il n'a pas été jugé opportun de les inscrire dans le règlement du PLUI car continuant à s'appliquer même en cas d'évolution des prescriptions ou des périmètres de protection et non exhaustives en termes de préconisations. En l'espèce, sont concernées les communes de Basseux, Rivière, Ficheux et Ransart.

c) Les conditions d'exhaussements et affouillements des sols

Les travaux d'exhaussements et d'affouillements des sols sont soumis à autorisation au titre du droit des sols soit dans le cadre global d'un permis de construire, soit s'ils ne sont pas liés à un permis de construire, en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation (déclaration préalable ou permis d'aménager).

Si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles ou être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique et doivent par ailleurs respecter les



préoccupations d'environnement définies au code de l'environnement.

Aussi, le règlement du PLUI, au sein de **L'ARTICLE 2** des différentes zones soumet à des conditions spéciales la réalisation d'exhaussements et d'affouillements des sols. Y sont notamment pris en compte les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la mise en sécurité des biens vis à vis des risques : inondations, cavités, etc.

« Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés sous réserve de respecter au moins l'une des conditions suivantes :

- qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- qu'ils soient nécessaires pour une mise en sécurité des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (comblement de cavités, sapes de guerre etc...),
- qu'ils soient nécessaires aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation,
- qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque d'inondation,
- qu'ils soient nécessaires pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales »

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de prise en compte des risques et des enjeux de la gestion de l'eau : « Lutter contre toutes les formes de pollution et protéger le territoire contre les risques naturels et technologiques »

I B. DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ARTICLE 3).

a) Les règles en faveur de la mixité sociale

Les objectifs de mixité sociale seront mis en œuvre au travers de la politique locale de l'habitat - PLH (accompagnement des communes, des opérateurs, par des outils incitatifs) sans outils réglementaires particuliers dans le PLUi.

Ce choix de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale permet de s'adapter plus facilement aux évolutions du contexte (marché immobilier, évolutions des dispositifs nationaux), aux volumes de production visés dans les différentes communes, dans un contexte plutôt favorable (les « opérateurs font »). Cela permet en outre de mettre en œuvre, en accord avec les communes concernées, des outils « coercitifs » ciblés.

Ainsi, il n'est pas édicté de règles à l'article 3 du règlement du PLU

→ Cette règle répond aux objectifs du PADD de « proposer une solution de logement ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie » et de « proposer une offre résidentielle garante de mixité sociale ».



II / Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II A. Paragraphe 1 : volumétrie et implantations des constructions

a) Volumétrie : emprise au sol des constructions (ARTICLE 4)

- Un dépassement de l'emprise au sol maximum autorisé pour l'évolution du bâti existant et pour certaines constructions ;

Dans l'ensemble des zones, afin de prendre en compte le bâti existant, l'emprise maximale autorisée ne s'impose pas à l'évolution, le changement de destination, la démolition/reconstruction à l'identique des constructions existantes. Aussi, dans ce cas de figure, le dépassement de l'emprise au sol maximale est admis sous réserve de se limiter à l'emprise existante.

Par ailleurs, afin de ne pas handicaper l'édification d'une construction présentant un intérêt général, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

b) Volumétrie : hauteur des constructions (ARTICLE 5)

- La hauteur retenue : la hauteur au faîtage et à l'acrotère ;

Face à la diversité des modes de calcul de la hauteur existante dans les PLU ainsi qu'à la diversité des toitures et des possibilités architecturales, il a été décidé que la hauteur des constructions correspondrait à la différence d'altitude entre le terrain existant avant travaux et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages et installations techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, etc.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- au faîtage de la toiture : sommet de la toiture (poutre supportant la partie supérieure des chevrons d'une charpente) pour les façades surmontées d'une toiture à pente (dans le cas où la toiture présente plusieurs versants avec des niveaux de hauteur différente, la règle s'applique jusqu'au point le plus élevé de la toiture la plus haute) ;
- au sommet de l'acrotère : point haut situé à la verticale de la façade au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture. Lorsque l'acrotère est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut de l'acrotère sans prise en compte de la hauteur du garde-corps.

Cette définition présente l'avantage de mettre sur un pied d'égalité tous les types de toiture sans en favoriser un par rapport à un autre, et d'encadrer l'impact de la hauteur de la construction au sein de son environnement. L'utilisation de ces deux points de référence permet de mieux prendre en compte les différentes formes architecturales possibles tout en veillant à leur compatibilité avec leur environnement.

Par ailleurs, prendre le terrain naturel comme point de référence permet d'assurer un référentiel commun à toutes les parcelles et évite que des travaux de rehaussements soient faits pour gagner en hauteur.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD d'« intégration harmonieuse dans le bâti existant ».



- Des constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées

Les communes présentent des morphologies urbaines parfois hétéroclites du fait de la succession de courants architecturaux, de l'évolution des besoins et parfois de réglementations s'appliquant. Aussi, les règles définies permettent d'encadrer la morphologie que l'on souhaite maintenir ou vers laquelle on souhaite s'orienter.

Néanmoins, afin de pas créer de rupture avec le bâti existant ne respectant pas ses règles et lui laisser la possibilité d'être conforter de manière cohérente avec sa morphologie urbaine originelle, la hauteur maximale autorisée peut être dépassée dans le cas d'extension, de changement de destination et de reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, hormis dans les zones naturelles et certains secteurs des zones agricoles, afin de ne pas handicaper l'édification d'une construction présentant un intérêt général, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Enfin, enfin de favoriser le développement des performances énergétiques et environnementales des constructions et de disposer de règles alternatives pour les installations techniques présentant des caractéristiques spécifiques en termes de hauteur, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (hauteur maximale non réglementée) ainsi que les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie ».

- Hauteur et risque d'inondation

Comme vu précédemment au chapitre I-A du présent livret, les risques d'inondation connus suite à des études identifiant les niveaux d'aléa d'inondation ont fait l'objet de périmètres indicés spécifiques au sein du plan complémentaire au plan de zonage. Ces études comprennent des préconisations qui ont été inscrites dans le règlement, et notamment l'obligation de rehaussement des constructions, nouvelles ou extensions de l'existant avec 2 niveaux moyens du seuil minimum du rez-de-chaussée au-dessus du sol naturel avant aménagement à respecter : 1,00 m pour les périmètres indicés i1 (zones fortement inondables) et 0,50 m pour les périmètres indicés i2 (zones moyennement inondables).

→ Ces règles répondent à l'objectif du PADD de « Lutter contre toutes les formes de pollution et protéger le territoire contre les risques naturels et technologiques »

c) Implantation (ARTICLE 6 à 8) :

- Implantations des constructions par rapport à la limite du domaine public ferroviaire, par rapport au domaine public fluvial et par rapport aux hauts des berges des cours d'eaux non domaniaux

Des règles, constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum sont fixées par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée :

- 10 m par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire (ARTICLE 6) ;
- 5 m par rapport au domaine public fluvial (ARTICLE 6) et au haut des berges des cours d'eau

**(ARTICLE 7).**

Ces règles ont été fixées :

- afin de maintenir une marge permettant d'assurer leur entretien ;
- pour préserver les berges des cours d'eau et limiter leur risque de dégradation ;
- par mesure de sécurité, pour limiter les nuisances sonores et disposer de foncier permettant des interventions voir un renforcement (voie ferrée) ou afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique par rapport à un éventuel risque d'inondation par débordement (cours d'eau).

En effet, l'ensemble des zones est soumis à des règles protégeant les cours d'eau afin de préserver leurs fonctionnalités écologiques. Une distance de 5 mètres à respecter représente une sécurité quant à la préservation des abords. Le règlement prévoit des exceptions afin de permettre les occupations nécessitant la proximité de l'eau. Aussi, les activités sportives et de loisirs sont admises dans cette marge afin de répondre à l'objectif de maintenir et conforter le tourisme vert.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également exclus car l'État et les collectivités sont en mesure de prendre en compte cet enjeu de manière adaptée en fonction de leurs projets, qui, pour des ouvrages liés aux réseaux, par exemple, peuvent être localisés plus près du domaine ferroviaire ou fluvial.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain ».

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**ARTICLE 8**) ;

En cas de recul, à l'exception des annexes, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée par la règle $L \geq h/4$ avec une distance minimale de 2 mètres en zone UA, et 3 mètres dans les autres zones.

Cette disposition permet de maintenir une distance minimale entre deux constructions dans le cas notamment où plusieurs logements sont créés sur une même unité foncière (intimité, limitation des vis-à-vis, entretien, sécurité en cas d'incendie). Les annexes et piscines non closes ne posent pas de souci à ce niveau et sont donc exclues du champ d'application de la règle.

La distance minimale a été réduite à 2 mètres en zone UA car il s'agit de tissus urbains plus denses ou à densifier, caractère qu'il faut favoriser par des distances moins contraignantes.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD « d'intégration de l'habitat et des espaces de vie dans son environnement bâti ».

- Des constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques

En même titre que les exceptions vues ci-dessus pour les règles de hauteur maximale, des implantations différentes que celles imposées sont autorisées pour le bâti existant.

Ces exceptions permettent que lorsqu'une construction existante ne respecte pas une règle d'implantation, elle puisse évoluer sans aggravation de la situation, sauf pour l'isolement extérieure pour laquelle le règlement permet une légère aggravation (épaisseur de l'isolant).



→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie ».

II B. Paragraphe 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- a) Des dispositions générales relatives à l'aspect extérieur constituant un cadre à une analyse territoriale circonscrite ;

À L'ARTICLE 9-1 du règlement, les dispositions générales ont été définies avec pour objectif le fait que le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales traditionnelles présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Ces dispositions permettent :

- de porter un regard sur l'architecture d'un projet et d'engager un dialogue avec la maîtrise d'ouvrage, en particulier sur les aspects qualitatifs,
- de ne pas fermer la porte à la créativité architecturale tout en pouvant conserver un regard critique sur son caractère d'adaptation à l'environnement dans lequel elle s'exprime.

Elles constituent un outil aux services des Élus sur l'aspect insertion paysagère du projet pour les motifs suivants :

- appui dans le cadre de la négociation avec les porteurs de projet ;
- motif de refus dans le cadre des observations transmises par les élus (« Avis du Maire ») avec si besoin l'appui d'experts (CUA, CAUE, architecte-conseil,...) ;
- souplesse possible par rapport à des projets de qualité et innovants.

Dans cette même optique, la réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures porte uniquement sur les attendus fondamentaux de la collectivité :

- interdire ce que l'on veut éviter (matériaux dégradés ou destinés à être recouverts ou peints, tôles plastiques, etc.) - (ARTICLE 9-1) ;
- préserver les matériaux de qualité (brique, pierre de taille) et les caractéristiques des constructions présentant un intérêt architectural (ARTICLE 9-1) ;
- assurer une bonne insertion paysagère d'installations, d'ouvrages ou d'aménagement pouvant impacter le cadre de vie : cheminées, antennes paraboliques et de radiotéléphonie mobile, ouvrages techniques, panneaux photovoltaïques (en zone UA), etc. - (ARTICLE 9-2).

Le PLUi a entendu réglementer uniquement les clôtures sur rue en raison de leur importance en termes de rapport espace public - espace privé, en évitant « l'effet de ceinture » que peut engendrer une clôture et à fortiori une accumulation de clôtures composées par exemple de murs bâtis d'une hauteur trop importante (ARTICLE 9-1).

Cette règle fait écho, au paysage urbain d'abord, mais aussi à la notion de convivialité des quartiers, des rues même si l'intimité peut être souhaitée et le droit de propriété inviolable.

Par ailleurs, afin de favoriser un cadre de vie agréable et d'éviter les conflits de voisinage, des prescriptions ont également été introduites pour les clôtures sur limites séparatives.



Des règles alternatives ont été introduites concernant les hauteurs et la constitution des clôtures en lien avec des nécessités fonctionnelles. Les critères de sécurité s'appuient sur la nature des constructions à clôturer ou sur les règles imposées pour satisfaire leur sécurité (établissements classés, laboratoire pharmaceutique, centre-pénitencier, bâtiments et espaces publiques...) et en aucun cas sur des sentiments « d'insécurité » (impression de vivre dans un environnement physique ou social favorisant les atteintes aux personnes et aux biens). Aussi, les clôtures plus hautes et opaques autour des écoles et certains espaces publics dans le cadre de plans VIGIPRATE entre totalement dans cette règle alternative « nécessités fonctionnelles » en matière de sécurité.

Afin de participer au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue, de favoriser la transition paysagère entre zone urbanisée ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles, et ainsi conforter le paysage de villes, bourgs et villages bosquets, les clôtures doivent être doublées à l'extérieur par une haie végétale en contact avec les zones A et N.

Pour conclure, ces dispositions revêtent un véritable intérêt opérationnel dans le cadre de la discussion avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire, soit lors de son instruction.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « soigner l'articulation du logement et de l'urbanisme avec l'activité économique et le cadre de vie ».

b) Des règles visant à favoriser le développement des performances énergétiques et environnementales des constructions

Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances énergétiques et environnementales des futures constructions.

L'ARTICLE 10 intègre des règles afin d'inciter et de ne pas contraindre l'amélioration des performances énergétiques (maîtrise des consommations énergétiques, utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable) :

- extension d'une construction existante possible dans les marges de recul ou de retrait obligatoires en vue de son isolation (30 cm) ;
- règle alternative à la hauteur maximale imposée pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (hauteur maximale non règlementée) ;
- prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquant pas quand il s'agit d'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre et de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, dans la limite de 30cm.

De plus, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur.

Les autres règles sont de l'ordre de la recommandation avec pour objectif, tout comme pour l'aspect extérieur des constructions, d'engager un dialogue avec les porteurs de projets soit en amont du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager, soit lors de son instruction.



Par exemples :

- afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs traduits dans le PADD à l'axe 2, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires. Des appareils hydro-économes sont aussi recommandés dans toute nouvelle construction ;
- l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée en accord avec l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD « Engager le territoire sur une trajectoire post-carbone, adopter les objectifs ambitieux de la troisième révolution industrielle en région Hauts-De-France » ;
- les logements mono-orientés sont à limiter au maximum pour les constructions neuves. Il s'agit d'inscrire pleinement le territoire dans la transition énergétique, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD (axe 1 et 2).

Ces dispositions sont prises afin de respecter l'environnement, pérenniser les constructions anciennes comme nouvelles mais aussi de rendre possible et inciter à la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD « d'encouragera la réduction des consommations d'énergie, à tous les niveaux »

II C. Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- a) *Promotion des espaces éco-aménageables : espaces végétalisés ou végétalisables en 3 dimensions (ARTICLE 11-1) ;*

Le PLUi a souhaité favoriser le maintien des espaces non bâtis perméables (permet l'infiltration des eaux de pluie), notamment en pleine terre c'est-à-dire sans construction en sous-sol, donc permettant la plantation d'arbre pour une ville plus verte et moins chaude l'été. Ces espaces favorisent enfin la formation d'un paysage végétal propice au développement de la nature en ville.

Outre les espaces de pleine terre, la proportion d'espaces végétalisés ou végétalisables (surfaces éco-aménageable) permet de prendre en considération d'autres surfaces au sol, en façade ou en toiture pour favoriser un cadre de vie plus vert, diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'assèchement de l'atmosphère dans les zones très denses et/ou très minéralisées sur lesquelles la possibilité de dégager des emprises au sol libres est très limitée.

Ce pourcentage d'espaces végétalisés ou végétalisables est également utile en zones d'activité économique pour favoriser la qualité des espaces accompagnant le bâti.

L'objectif à atteindre diffère en fonction des vocations des zones.

Si l'on prend l'exemple d'un terrain de 1000 m² en zone UCc, le total des surfaces comptées pour respecter le % de 20% minimum devra atteindre au moins 200 m².



Les surfaces prises en compte avec leurs pondérations sont les suivantes :

- espaces en pleine terre : 1,0



- végétalisation des toits avec :
 - au moins 50 cm de terre : 1
 - moins de 50 cm de terre : 0,5





- surfaces semi-perméables : 0,5



- végétalisation de murs : 0,5



Si l'on prend l'exemple d'un terrain de 1000 m², avec une surface bâtie en emprise au sol de 600 m² avec :

→ 300 m² de surface imperméable de circulation automobile et stationnement : 250 m² x 0 = 0 m²

→ 200 m² de surface de semi-perméable : 200 m² x 0,5 = 100 m²

→ 300 m² de surface de murs végétalisés : 300 m² x 0,5 = 150 m²

→ 50 m² de surface de pleine terre : 50 m² x 1,0 = 50 m²

on obtient 300 m² de surfaces prises en compte à comparer aux 300 m² minimum requis résultant de l'application d'un ratio de 30%.

Ces pondérations ont pour objectif de favoriser les espaces les plus favorables à la biodiversité et à l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol (espaces verts en pleine terre, surface semi-perméable) tout en permettant aux porteurs de projet de comptabiliser également les aménagements en faveur du verdissement des villes, bourgs et villages (végétalisation des toitures et des façades).

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain » et en particulier de « renforcer la qualité du paysage urbain, en y invitant la nature ».



b) Des espaces de vie pour les habitants dans le cadre des opérations (ARTICLE 11-2);

Des règles en termes d'aménagement d'espaces libres plantés de convivialité ou de détente à réaliser ont été prescrites en fonction de la surface de plancher générée. Ainsi, pour les opérations de moins de 2000m² de surface de plancher, il n'est pas fixé de règles.

En revanche, à partir de 2000 m² de surface de plancher, le ratio à aménager est de 10% de la superficie de l'opération (périmètre du terrain utilisé et faisant donc l'objet de la demande de permis). Leur répartition et leur localisation sont aussi encadrées afin de s'assurer de leur qualité.

Ces dispositions permettent de se prémunir, en cas d'une opération importante, de l'absence de lieux de vie. Pour les opérations de taille moyenne, entre 2000m² et 15000 m² de surface de plancher, les 3/4 doivent être aménagés d'un seul tenant afin d'éviter le développement d'espaces de petites tailles et mal adaptés ne pouvant par conséquent pas répondre à la vocation de détente inscrite. Pareillement, afin de conforter sa fonctionnalité et favoriser un sentiment de sécurité par les utilisateurs, sa visibilité à partir d'un espace ouvert au public est imposée.

Pour les opérations de plus de 15000m² de surface de plancher, 1/4 de ces espaces doivent être regroupés d'un seul tenant.

Pour les opérations au sein des zones centrales des communes (UA), la répartition de cet espace est encadrée de manière différente, avec toujours un seuil de 2000m² en UAb, et porté à 1000m² en UAc.

En effet, ces tissus urbains sont plus contraints par la densité et la complexité des formes urbaines et nécessitent donc l'application d'une répartition présentant plus de souplesse.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de déployer une offre de logements attractive pour attirer de nouveaux habitants et fidéliser la population résidant sur le territoire

c) Le traitement des aires de stationnement au sol (ARTICLE 11-2);

Une disposition du règlement inscrite à **L'ARTICLE 11-2** concerne le traitement des aires de stationnement non couvertes, avec la plantation d'arbres : 1 pour 150 m² de terrain affecté à du stationnement. Cette disposition permet d'assurer l'ombrage des emplacements et un aspect paysager des surfaces de parking.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de renforcer la qualité du paysage urbain, en y invitant la nature.

d) Le maintien des continuités écologiques (ARTICLE 11-3).

Des prescriptions ont été définies à **L'ARTICLE 11-3** du règlement du PLUI pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Elles s'articulent avec un zonage et des affectations des sols spécifiques.

Pour mémoire, comme vu précédemment dans la partie relative aux justifications du zonage, la trame verte et bleue s'est traduite de la manière suivante :

- classement en zone Naturelle (N) des cœurs de nature entourée d'une zone tampon de 30 m de large afin de les sanctuariser ;
- classement des espaces naturels relais : majoritairement en zone Naturelle.
- classement en UJ des fonds de jardins localisés en interface avec la zone agricole ou naturelle limitant ainsi leur constructibilité afin de maintenir ou créer un caractère de villages bosquets sur l'ensemble du territoire ;



- inscription d'une protection graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors restreints très qualitatifs : les cours d'eau, se traduisant en zone A et N par une inconstructibilité ;
- classement en Ac pour les corridors élargis des cours d'eau et des corridors complémentaires (sur terres agricoles - reliant entre eux les cœur de nature et espaces relais) où les constructions agricoles sont limitées à 600 m² d'emprise au sol.

Aussi, les prescriptions définies à **L'ARTICLE 11-3** du règlement ont pour objectifs :

- de traduire les corridors de la trame verte et bleue en zone urbaine, avec au sein de la trame graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors restreints très qualitatifs « cours d'eau » l'obligation de majorer de 15% le pourcentage minimum d'espaces végétalisés à aménager sur les terrains concernés ;
- d'encadrer l'implantation des constructions autorisées :
 - en zone N, exploitations forestières au-delà de la bande des 25 mètres par rapport aux cours d'eaux (corridors restreints) et aires de stationnement : plantations d'arbres et d'arbustes ou de haies continues ;
 - en secteur Ac, la création de bâtiments liés aux activités agricoles et limités à une emprise au sol maximale de 600 m² : plantation écran selon un schéma spécifique intégré dans le règlement.

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « développement de la trame verte et bleue en milieu urbain comme en milieu rural ».

II D. Paragraphe 4 : le stationnement

a) Règles de stationnement dans les zones urbaines mixtes

Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon les destinations des constructions et leur localisation au sein du territoire.

Il s'agit de normes minimales de stationnement, les opérateurs pouvant faire le choix, en fonction de leurs contraintes ou du marché, de proposer des places de stationnement supplémentaires.

Les normes proposées participent de l'ambition affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable de limiter le recours au véhicule individuel pour les trajets quotidiens.

Des prescriptions permettent par ailleurs de prendre en compte la spécificité des constructions existantes tant pour les extensions que pour les changements de destination.

Enfin le plan local d'urbanisme intercommunal prévoit des règles nouvelles en faveur du stationnement des cycles.

Les principes généraux relatifs au stationnement sont établis comme suit :

- Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des aires de stationnement ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De plus, il est décidé de fixer des tailles minimales pour les places de stationnement et les aires de circulation, au sol ou en ouvrage. À l'exception des places requises pour les Personnes à Mobilité



Réduite, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : Longueur 5,00 m / Largeur 2,50 m.

- En application de l'article L.151-35 de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement
- Les places de stationnement réalisées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées si elles existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

b) Cas particulier des constructions situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service.

Le PLUi entend prendre en compte une politique communautaire de valorisation des gares et ligne de transport à haut niveau de service, avec une intensification de la fréquentation par la population. Cela se traduit, notamment, par des obligations de création de places de stationnement pour les automobiles plafonnées dans les périmètres de valorisation de 500 mètres de rayon.

c) Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et des bâtiments à usage d'activités artisanales, industriels ou d'entrepôts.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

d) Cas d'une construction existante

Lorsqu'une construction existante bénéficie déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Pour les extensions et/ou surélévations, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction conformément aux normes définies pour les constructions nouvelles.

Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination ou une division :

- En cas de changement de destination vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'1 place par logement créé dans la zone UA, et 1.25 place par logement créé dans la zone UC.
- En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

e) Normes spécifiques par zone :

Des normes spécifiques sont établies par zone dans le but de réduire l'impact du stationnement sur l'espace public en privilégiant le stationnement sur l'unité foncière. La taille des logements est également prise en compte, plus le logement est grand plus le nombre de places demandées sera important.



f) Mesures visant le déploiement des points de recharges pour les véhicules hybrides ou électriques

Dans l'ensemble des zones, outre les obligations du Code de la construction et de l'habitation en matière de desserte électrique des aires de stationnement, celles-ci devront comporter au moins un point de recharge vers les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants :

- 1000 m² de surface de plancher pour les habitations,
- 2000 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- 1000 m² de surface de plancher pour les commerces.

Par tranche de 2 points de recharge supplémentaires réalisés, les obligations minimales en matière de réalisation de place de stationnement motorisés seront diminuées d'une place de stationnement.

g) Normes pour les deux roues non motorisés (cycles)

Le PLUi fixe également des normes concernant le stationnement vélos. Elles sont applicables à toute construction. Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

h) Mutualisation favorisée

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigées. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au maximum des places qui seraient générées en prenant la destination des constructions constitutives du projet générant le plus de besoins.

Pour illustration, dans le cas de constructions comportant plusieurs destinations avec des besoins en stationnement induits qui n'ont pas lieu en même temps, les modalités de calcul sont les suivantes :

Exemple de la construction de 20 logements de 100 m² soit 40 places dues et de la construction de 2 000 m² de bureaux avec des besoins induits s'élevant à 20 places dues.

Le nombre de place total à réaliser s'élève à $(40+20) - 20\% (40+20) = 60-12 = 48$ places au lieu de 60.



III / Section 3 : Équipements et réseaux

L'ensemble de cette section pose les principes suivants :

- le PLUi ne doit pas constituer un doublon des réglementations nationales ou locales,
- le PLUi doit favoriser le dialogue amont entre les porteurs de projets et la CUA afin de définir le plus tôt possible les caractéristiques des accès, voiries et réseaux nécessaires à la desserte du projet ainsi qu'avec le Syndicat Mixte Artois Valorisation en ce qui concerne la collecte des déchets le stade de l'instruction d'une demande de permis de construire ou d'aménager étant bien souvent trop tardif et contraint par les délais pour résoudre d'éventuels problèmes.
- Le PLUi fixe des règles fondées sur des considérations de sécurité en ce qui concerne les accès et la défense incendie.

Ainsi, **L'ARTICLE 13** du règlement de l'ensemble des zones :

- Permet d'adapter les accès et voies au caractère des différentes zones, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté ;
- Assure la sécurité des usagers des voies du domaine public ;
- Permet une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et de la collecte des ordures ménagères et assure une fluidité des flux existants et futurs ;
- Impose que le dimensionnement des voiries prenne en compte le passage des véhicules de collecte afin de conserver un réseau efficace et une qualité de l'espace public.

Ainsi, **L'ARTICLE 14** du règlement de l'ensemble des zones :

- assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable pour chaque aménagement, afin que cette ressource vitale soit accessible pour tous ;
- assure que les conditions sanitaires d'épuration des eaux soient respectées afin de préserver la santé des habitants et respecter l'environnement ;
- prévoit qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et devra être conforme à la réglementation en vigueur afin d'être à la fois efficace et respectueux de l'environnement ;
- réglemente le principe de rétention et régulation des eaux pluviales en privilégiant la rétention/infiltration à la parcelle ;
- prévoit l'éventualité d'une infiltration des eaux à la parcelle impossible. Ceci étant possible selon la nature du sol. Des aménagements sont alors à prévoir ;
- assure les conditions en desserte électrique du territoire ;
- vise à rendre les réseaux de communications électroniques accessibles à tous ;
- encadre les ménagements liés à la collecte des déchets.

→ Ces règles répondent à l'objectif du PADD de « lutter contre toutes les formes de pollution » (sécuriser la ressource en eau, préserver la qualité du milieu naturel, etc.).



JUSTIFICATION DES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi des 6 communes comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

A. Les Emplacements Réservés (ER)

I / Présentation des grandes catégories d'Emplacements réservés

1. Définition et effets

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver des terrains en vue de la réalisation d'un équipement d'intérêt général.

La raison d'être de l'emplacement réservé est d'empêcher qu'un projet de construction ou qu'une utilisation du sol vienne compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général porté par la collectivité publique. Ainsi, pour simplifier, un terrain concerné par un emplacement réservé est inconstructible.

En contrepartie de cette atteinte au droit de propriété motivée par l'intérêt général, la Loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve ainsi que la surface du terrain réservé.

2. Principes de délimitation

Cet outil est utilisé lorsque le besoin de la collectivité est précisément défini en termes d'emprise foncière : le niveau d'études ou de réflexion préalables lui permet de connaître avec exactitude la surface nécessaire à la réalisation de l'équipement d'intérêt général. Le périmètre reporté au règlement graphique constitue alors la limite entre le futur domaine de la collectivité et le domaine privé.

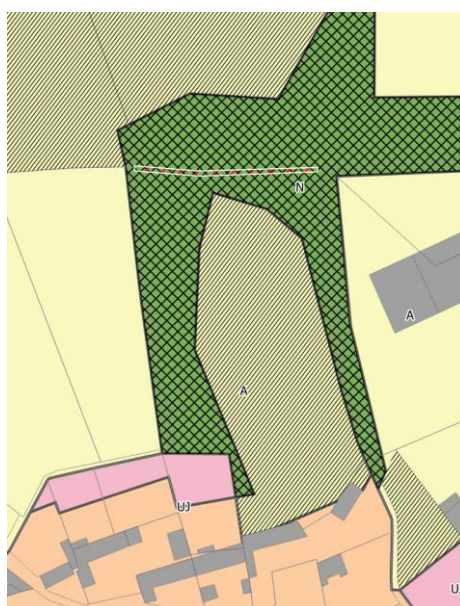
Périmètre et destination de l'emplacement réservé s'appliquent avec un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

Aussi, le besoin des collectivités a été finement étudié, en lien avec les gestionnaires compétents pour les ouvrages concernés afin de définir les emplacements réservés suivants :

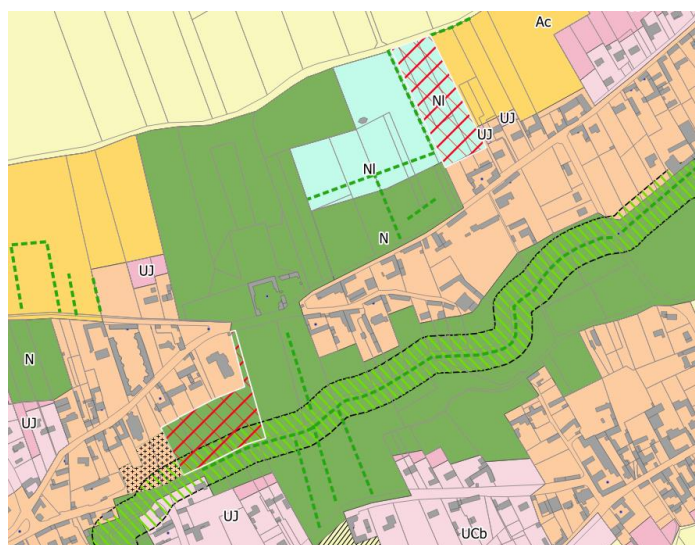


Quatre emplacements réservés ont été inscrits au PLUi : pour l'aménagement d'un espace vert sur Rivière, pour l'aménagement d'un équipement sportif également sur Rivière, pour la création d'un espace de stationnement à proximité de la salle polyvalente sur Ransart, et pour poursuivre une liaison douce sur Basseux.

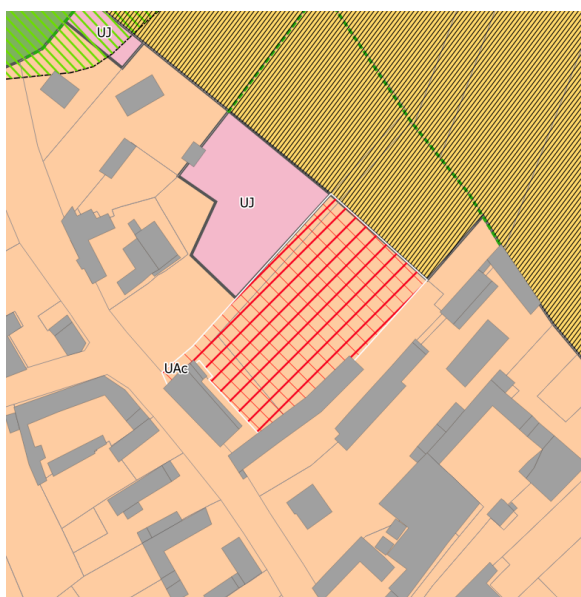
LOCALISATION : COMMUNE	Vocation	Destinataire	Surface m ²
Rivière	Aménagement d'un espace vert	Commune de Rivière	9879 m ²
Rivière	Équipement sportif	Commune de Rivière	9957 m ²
Ransart	Parking	Commune de Ransart	3526 m ²
Basseux	Aménagement chemin piétonnier	Commune de Basseux	129m ²



Liaison douce à créer sur Basseux : permet de connecter deux chemins piétonniers déjà existants



Renforcement des équipements publics sur Rivière, à proximité de la centralité communale



Création d'un espace de stationnement à l'arrière de la salle polyvalente sur Ransart

III / Les dispositions réglementaires

Les emplacements réservés représentés dans le plan réglementaire « zonage » ne font pas l'objet de dispositions réglementaires spécifiques inscrites dans la partie « dispositions applicables aux zones » du règlement écrit du PLUI.

Par contre, la représentation dans le règlement graphique de ces emplacements réservés est mentionnée dans les « dispositions générales » du règlement écrit dans la partie concernant les autres éléments portés aux documents graphiques.



B. Les inscriptions graphiques relatives à la protection et valorisation du paysage et de la trame verte et bleue

Le PADD affirme la nécessité de renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage qui passe par la protection des espaces d'intérêt écologique majeur (grandes entités naturelles) et de préserver l'équilibre de la biodiversité, mais aussi en préservant le potentiel végétal du tissu urbain qui participe à la définition des corridors écologiques.

Pour cela, différents types d'espaces ont été définis et plusieurs degrés de protection y ont été affectés à travers les inscriptions graphiques présentées ci-après. Elles permettent de consolider et de créer des trames vertes urbaines pour mettre en valeur les paysages du territoire, mais aussi pour identifier et protéger leurs potentiels écologiques.

I / Concernant la préservation du patrimoine naturel

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Divers outils ont été mobilisés afin de protéger et valoriser le patrimoine naturel :

1. PRESERVER LES ELEMENTS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

A) DEFINITION ET EFFETS

Le recours aux articles L151-23 2ème alinéa et R.151-43-6° du Code de l'urbanisme a pour effet d'identifier des espaces boisés des alignements d'arbres, ou de haies à protéger, les pâtures pour des motifs environnementaux (réservoirs de biodiversité) et paysagers mais aussi pour lutter contre l'érosion des sols (par ruissellement des terres agricoles) et le risque inondation.

La mise en place de ces prescriptions graphiques intervient dans la perspective des enjeux définis au sein du PADD dans l'orientation « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain » qui assure la nécessité de maintenir les cœurs de nature ainsi que les continuités entre ces éléments.

B) PRINCIPES DE DELIMITATION

Les boisements, alignements d'arbres et haies à protéger ont été identifiés au sein du territoire (étude des protections déjà existantes, mise à jour de ces dernières via interprétation des photo aériennes, puis vérification dans le cadre de réunions de travail avec les élus et lors de la concertation avec le monde agricole et la population).

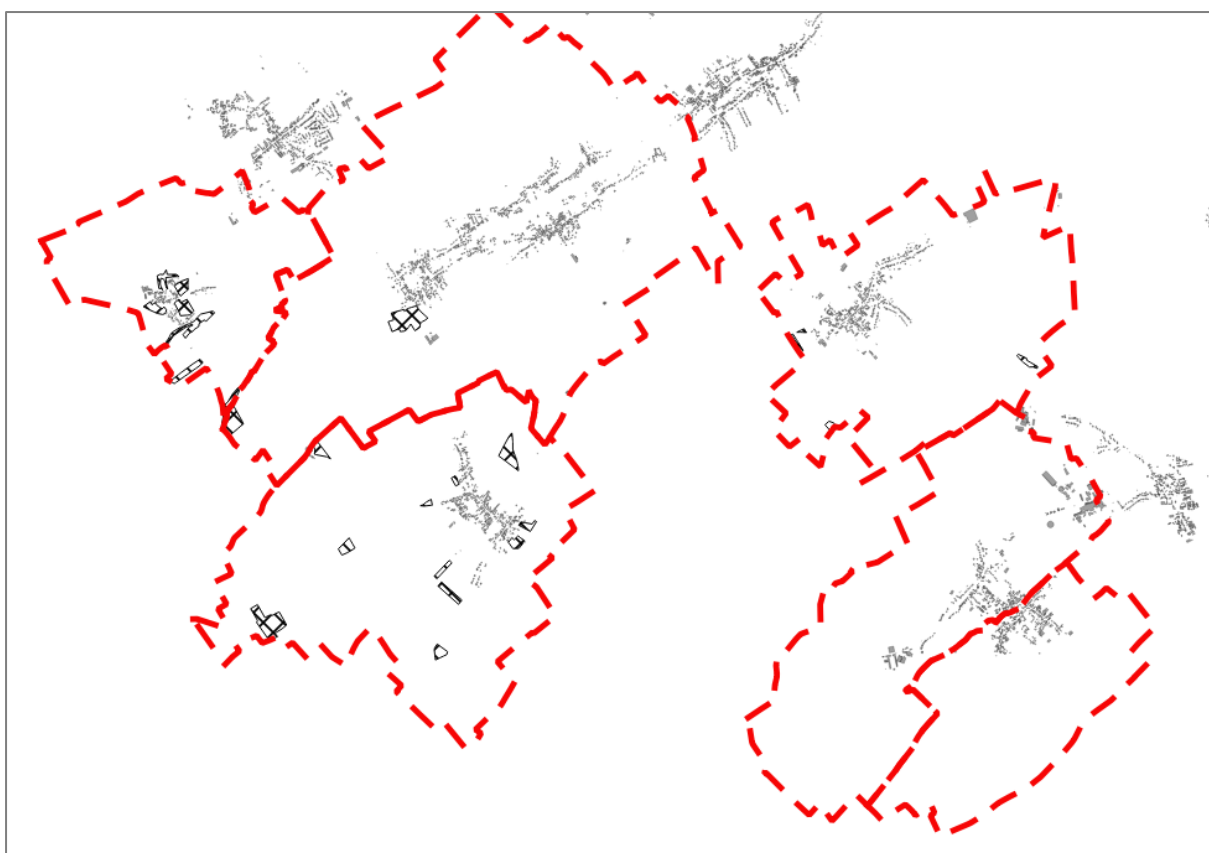
Tous les éléments naturels n'ont pas été repris, dans leur entièreté ou en partie, afin de répondre soit aux besoins de développement des communes (implantations d'équipements, de nouvelles zones d'urbanisation etc.) soit pour anticiper les projets de développements des exploitations agricoles. Ainsi certaines de pâtures existantes, notamment à proximité de corps de ferme, n'ont pas fait l'objet d'une protection au titre du L151-23 afin de répondre aux besoins et aux projets des exploitants agricoles, suite aux différentes réunions de concertation organisées tout au long de l'élaboration du document, en partenariat avec la Chambre d'agriculture. Au total, c'est près de 85 ha de pâtures qui



bénéficient d'une protection.

a) Les boisements

Le périmètre de ce classement pour les boisements concerne les espaces de cœurs de nature du territoire mais également les espaces boisés insérés au sein du tissu urbain. Outre le fait que ces espaces représentent des réservoirs de biodiversité et permettent d'assurer le développement des populations d'espèces, les espaces relais permettent d'assurer le déplacement de ceux-ci mais participent aussi à la réduction de l'îlot de chaleur au sein des tissus urbains et participent à la lutte contre l'érosion des sols (par ruissellement des terres agricoles) et le risque inondation.

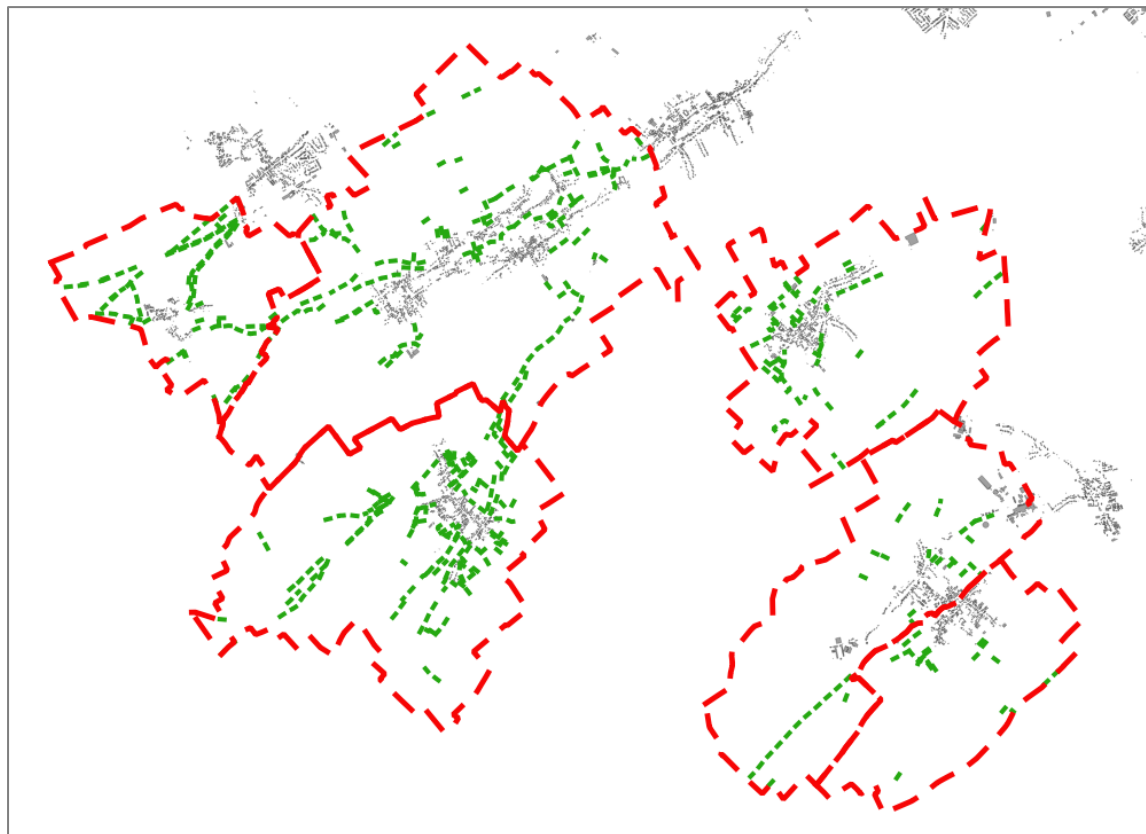


Boisements protégés sur le territoire des 6 communes



b) Les linéaires d'arbres ou de haies

Le maintien des haies sur le territoire et leur replantation lors de leur destruction permet de maintenir les différents corridors écologiques linéaires sur le territoire. En effet, ces éléments assurent le bon déplacement des espèces entre les espaces de cœur de nature plus imposant. Sans ces éléments, la survie des espèces lors de leur déplacement ne pourrait être garantie. Un maillage très fin d'alignements d'arbres ainsi que de haies est réalisé sur le territoire. Des haies à restaurer sont aussi déterminées pour assurer ces continuités.



Linéaires de haies protégés sur le territoire des 6 communes

c) Les prairies et pâtures à protéger

Les prescriptions graphiques définies au sein du règlement disposent de règles pour assurer la préservation des prairies. En effet, comme évoqué dans la partie de l'OAP TVB, les milieux prairiaux représentent des écosystèmes très spécifiques où la faune et la flore qui s'y développe sont particulières et très riche. L'élaboration d'un tel milieu est très lente et le maintien d'un brassage des espèces entre les différents espaces est conseillé. Les prairies constituent donc un élément clé du paysage agricole et fournissent une gamme variée de services :

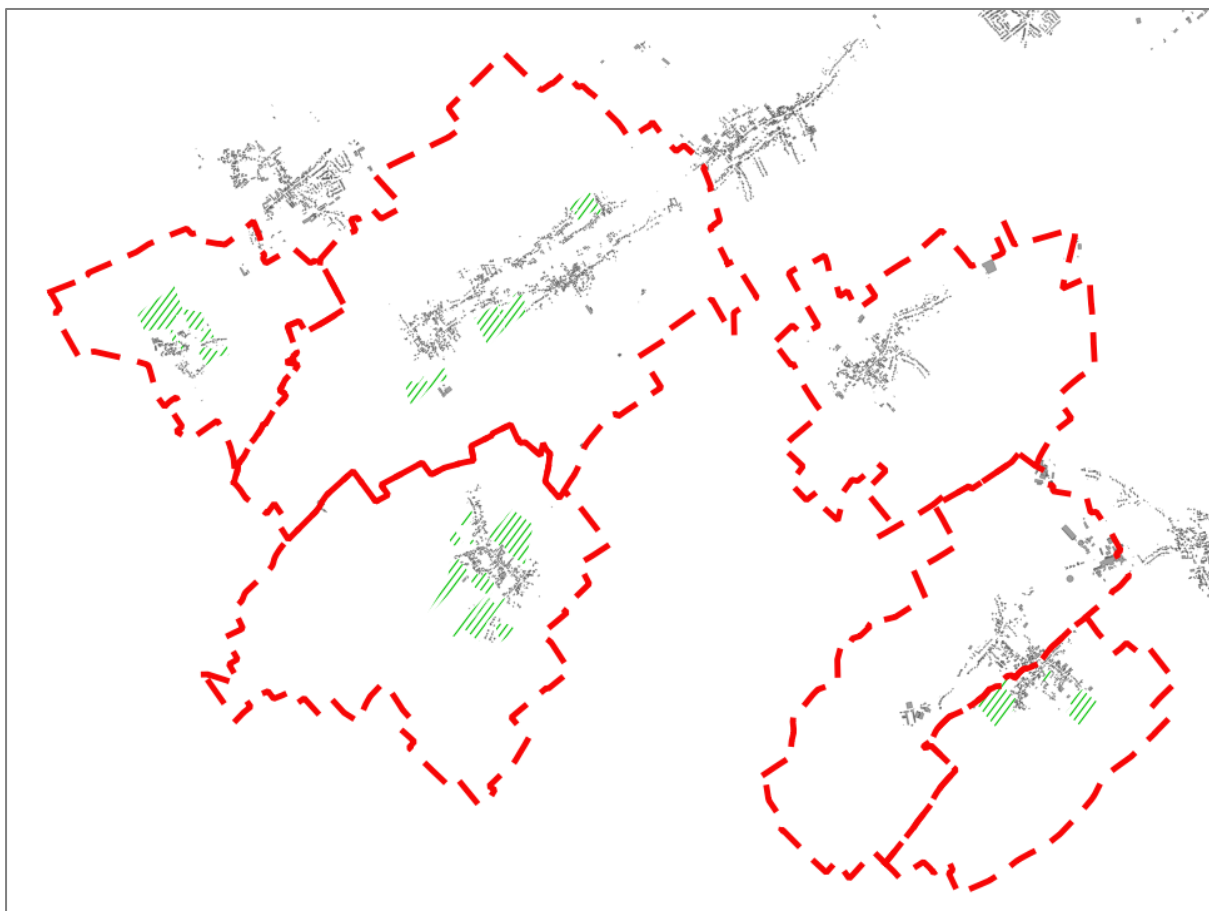
- alimentation des ruminants et par conséquent qualité des productions animales ;
- régulation climatique par le stockage du carbone jouant un rôle essentiel dans la lutte contre le changement climatique ;
- régulation de la qualité de l'eau, rempart contre l'érosion : les prairies sont des zones tampon entre le versant agricole et les villages. Certains villages sont victimes de coulée de boue depuis que les prairies ont été retournées ;



- qualité des paysages : les prairies sont des éléments incontournables des paysages et contribuent à leur typicité ;
- rôle écologique : les prairies sont des supports de biodiversité.

En outre, ces prairies jouent un rôle prépondérant de tampon de l'écoulement des eaux pluviales autour des villages.

Au total, environ 85 ha sont classés en prairies à protéger sur le territoire des 6 communes.



Prairies protégées sur le territoire des 6 communes



C) PRINCIPES DE REGLEMENTATION

a) *Règlementation des boisements et linéaires d'arbres ou de haies*

À L'ARTICLE 2 des différentes zones du règlement, il est précisé que :

Les arbres, haies et alignement d'arbres doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes ;
- Lorsque l'état phytosanitaire d'un arbre ou d'une haie le justifie ;
- Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue ;
- Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif ;
- À condition qu'il soit indispensable pour les constructions et installations autorisées (impossibilité technique motivée). Dans ce cas, il faudra démontrer que ces travaux ne peuvent être réalisés sans impacter l'élément de patrimoine végétal à protéger ;
- Lorsque l'arrachage d'une haie ou bien d'un ou plusieurs individus d'un alignement d'arbre est lié à un aménagement foncier conformément à la réglementation en vigueur ;
- Lors de la création d'un accès* à une unité foncière* entraînant la suppression d'un maximum de 20% du linéaire protégé.

Les dispositions concernent les interventions mettant en péril le maintien de l'élément, les opérations de simples entretiens sont autorisées.

La destruction d'un élément du patrimoine végétal est autorisée sous ces conditions mais aussi sous réserve d'une mesure compensatoire de replantation.

Aussi, les dispositions de L'ARTICLE 9-3 du règlement sont notamment les suivantes :

- Tout linéaire de haie arraché ou détruit au sein d'une « haie à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, hormis lorsqu'il résulte de la création d'un nouvel accès, doit faire l'objet de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et d'intérêt environnemental au moins équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques, ...) rétablissant le maillage bocager sur l'unité foncière.
- Tout arbre abattu au sein d'un « boisement ou alignement d'arbre à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu et d'intérêt environnemental au moins équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques, ...).
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de plantations sur site imposées par le présent règlement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant des plantations dues sur un autre site lui appartenant.

Outre l'aspect quantitatif de la compensation, est encadré l'aspect qualitatif (hauteur et circonférence minimum) et fonctionnel (rétablissement maillage bocager, intérêt environnemental au moins équivalent).

Dans cette même optique, une règle alternative est introduite lorsqu'il n'est pas possible de faire la compensation sur le site même de l'abattage ou l'arrachage : le réaliser sur un autre site appartenant à celui autorisé à détruire l'élément végétal à protéger. Cette disposition a été intégrée au règlement, notamment dans le cas de boisements existants protégés présentant une densité trop importante, susceptible de nuire à leur bonne santé. Autre exemple : lorsque les arbres dont la



plantation est prévue en compensation présentent un gabarit à l'âge adulte plus important que les arbres abattus.

b) Règlements des prairies à protéger

Afin de favoriser le maintien des prairies à protéger, ont été intégrées à **L'ARTICLE 2** des zones A et N les dispositions particulières suivantes :

« Les installations et constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole sont autorisées dans la limite de 500 m² d'emprise au sol supplémentaire au sein de l'unité foncière par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI et d'une hauteur maximum de 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».

Cette limitation a pour objectif d'éviter l'artificialisation des prairies en limitant leur constructibilité. Est à préciser que cette règle n'encadre pas le retournement des prairies, disposition illégale et trop contraignante pour les agriculteurs car ayant un impact direct sur la gestion de leurs outils de travail.

Le PADD développe plusieurs orientations promouvant le maintien de ces espaces de prairie du fait de leur fonction d'espaces relais entre les espaces de nature principaux mais aussi comme écosystème spécifique. De plus ces espaces peuvent aussi devenir des espaces d mixité entre les zones urbaines et agricoles comme le préconise le PADD au sein de l'orientation « enrichir les échanges entre les composantes urbaine et rurale du territoire ».

II / Concernant la création d'une Trame Verte et Bleue

Divers outils ont été mobilisés afin de protéger et valoriser la trame verte et bleue :

1. LA CREATION DE CORRIDORS RESTREINTS DANS LE CADRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE PAR L'ARTICLE L.151-23 DU CU

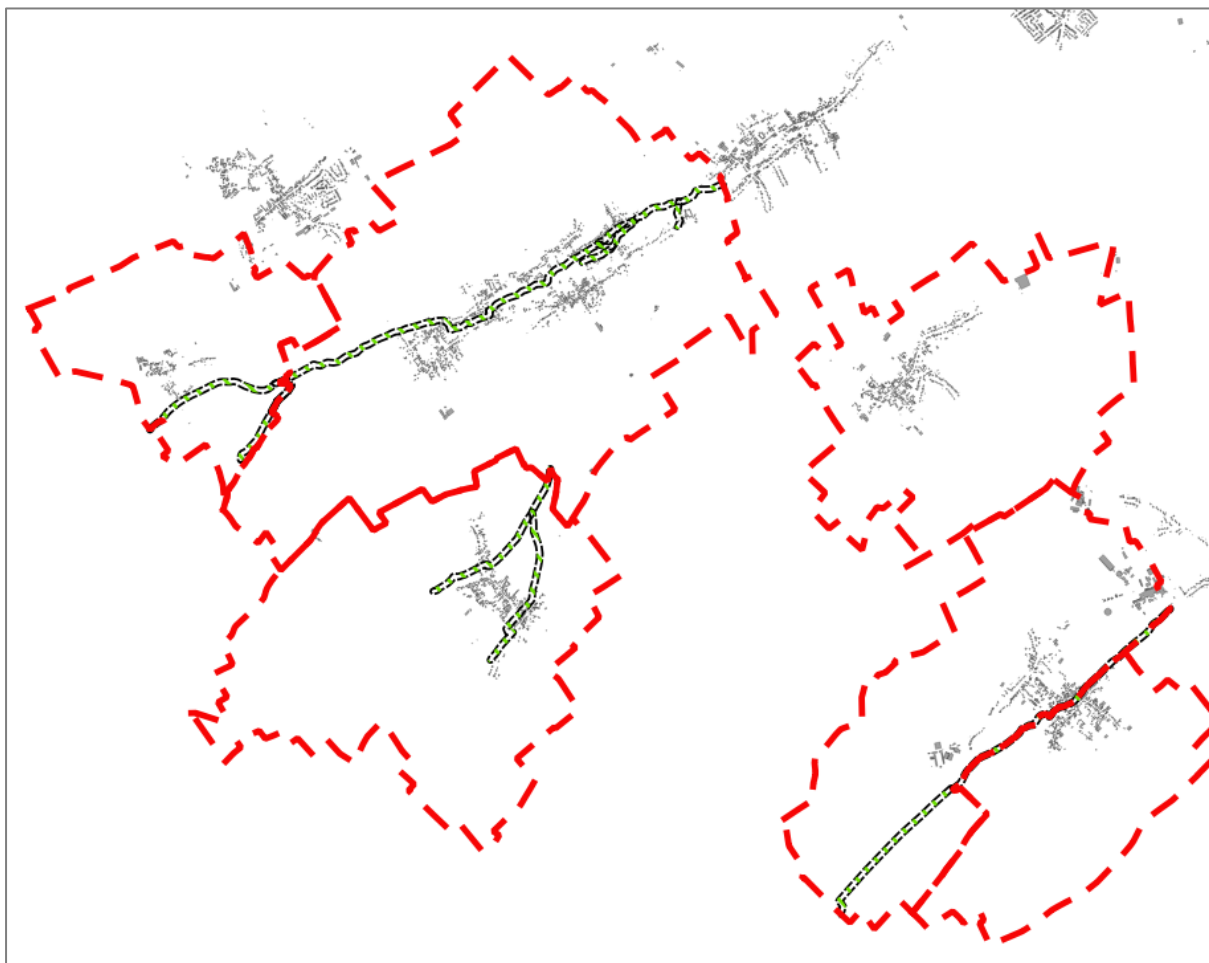
A) DEFINITIONS ET EFFETS

Les enjeux écologiques relatifs à la Trame Bleue sont particulièrement importants dans le territoire, notamment en comparaison des enjeux des autres sous-trames, moins développées du fait du caractère très ouvert des paysages et de la grande culture dominante. Aussi, en réponse aux orientations du PADD et de l'OAP Trame Verte et Bleue, il s'agit de protéger et valoriser les différentes vallées comme des réservoirs et corridors majeurs et structurants.

Le projet prévoit l'identification d'un corridor écologique restreint à préserver, au sein duquel des prescriptions particulières sont inscrites afin de préserver notamment le biotope formé autour de la ripisylve des principaux cours d'eau du territoire et des terrains immédiatement associés.

B) LA TRADUCTION TERRITORIALE

Ces corridors restreints permettront de protéger les habitats naturels en présence, mais aussi les potentiels de déplacements de la faune et la flore associées aux milieux aquatiques. Dans cette logique, les ripisylves et berges, à l'articulation entre l'espace en eau et la terre, jouent un rôle majeur, et l'on considère qu'une bande protégée de 25m de part et d'autre des principaux cours d'eau (Crinchon et du Cojeul) constitue un espace cohérent avec les distances de dispersion de la biodiversité associée à la trame bleue.



Corridors protégés sur le territoire des 6 communes

C) PRINCIPES DE REGLEMENTATION

Ces périmètres produisent des effets différents selon leur inscriptions :

- en zones urbaines/à urbaniser : majoration de 15% du pourcentage d'espaces végétalisés ;
- en zones agricoles/naturelles : toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions.

Des prescriptions ont été définies à **L'ARTICLE 11-3** du règlement du PLUI pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, l'inscription d'une protection graphique sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des corridors écologiques restreints à préserver (très qualitatifs) : les cours d'eau, s'est traduit règlementairement :

- en zones A et N par une inconstructibilité (**ARTICLE 1**). Seuls sont admis des aménagements légers, clôtures, affouillements et exhaussements et équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserves de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;



- en zones U et 1AU par l'obligation de majorer de 15% le pourcentage minimum d'espaces végétalisés à aménager sur les terrains concernés (ARTICLE 11-3).

→ Cette règle répond à l'objectif du PADD de « développement de la trame verte et bleue en milieu urbain comme en milieu rural ».

C. LES OUTILS DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU PATRIMOINE

I / Les éléments de protection et de valorisation du Patrimoine architectural et urbain au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

1. Définition et effets

La loi dite « Paysage » (du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages) doit être intégrée aux Plans Locaux d'Urbanisme. Ainsi, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal « devra comporter les dispositions et règles nécessaires à une véritable maîtrise de l'évolution des paysages de la commune et les prescriptions nécessaires à la protection des plus remarquables ou sensibles d'entre eux. »

L'article L 110-1 du code de l'urbanisme rappelle que "Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation".

Autant si les monuments, les quartiers anciens, les espaces naturels, ou certains bois et forêts peuvent être aujourd'hui protégés par les documents d'urbanisme en tant qu'éléments du patrimoine commun, autant les paysages façonnés par l'homme, témoins d'une histoire en même temps que cadres de la vie quotidienne, étaient jusqu'à présent pas ou mal pris en compte.

Faute d'une prise de conscience, il suffit parfois de quelques années pour dégrader irrémédiablement un paysage lentement constitué de générations en générations.

Avec la loi votée par le Parlement, les Paysages sont clairement, et pour la première fois, définis comme faisant partie du patrimoine, c'est à dire comme étant porteurs de l'identité des hommes et au-delà de la collectivité tout entière. On entend par paysage, l'ensemble des richesses communales caractéristiques témoignant du mode de vie, de l'habitat et des activités de tradition industrielle, artisanale, agricole, forestière, ...

Désormais ce sera au PLUi d'identifier et de protéger ces éléments du patrimoine. En conséquence, dès lors que le PLUi les aura inventoriés, leur destruction ne sera possible qu'après une autorisation explicite du Maire.

2. Principes de délimitation

Le patrimoine constitue une des composantes essentielles du cadre de vie, participant de manière essentielle à l'attractivité du territoire et à la reconnaissance de la spécificité artésienne dans les Hauts de France. Afin de préserver cet héritage et d'être en situation de le transmettre aux générations futures, il importe de les préserver ou du moins d'accompagner leur nécessaire évolution.

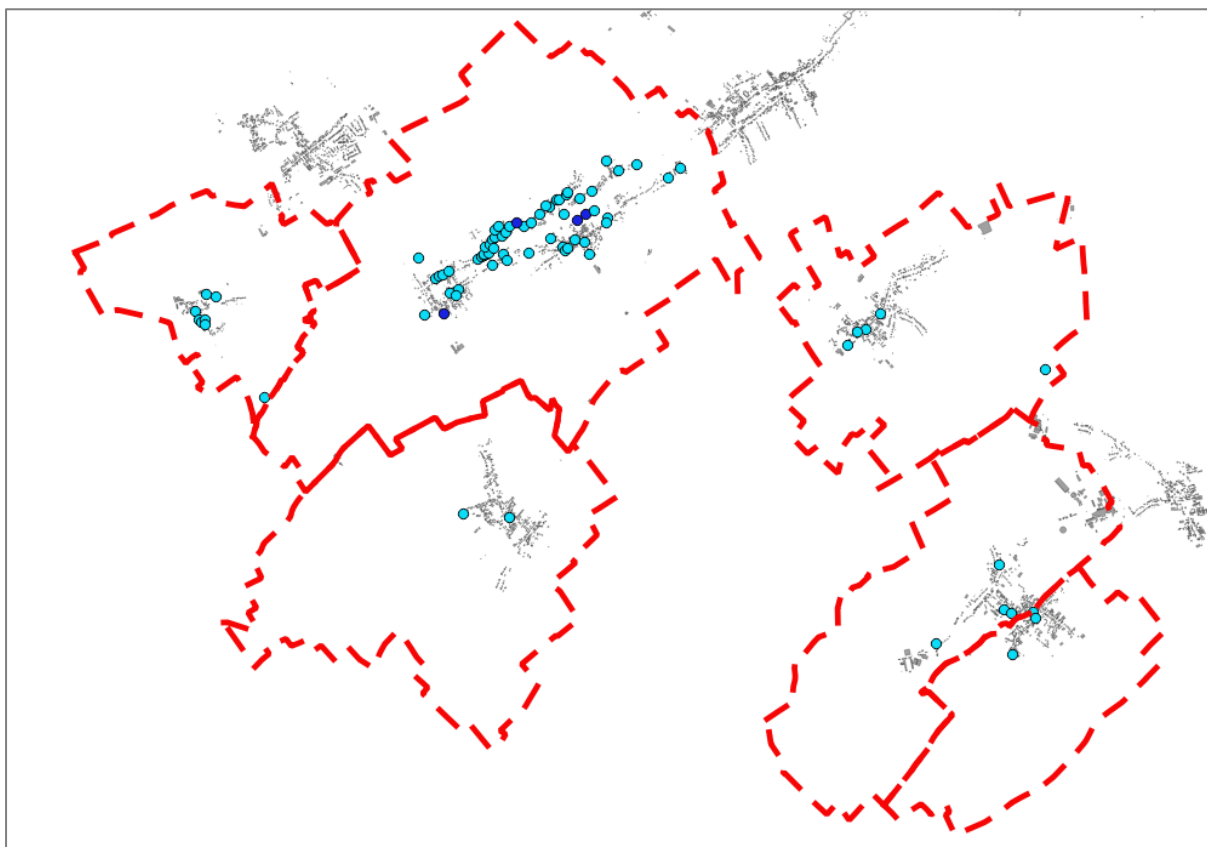
La protection d'un élément isolé dans une commune n'a pas toujours véritablement de sens mais prend toute son importance s'il fait partie d'un type de patrimoine que l'on va retrouver à travers le territoire communautaire et qui, de fait, fera sens (exemples des chapelles, des pigeonniers ou des porches agricoles...).

Aussi, un classement en deux niveaux avec des règles distinctes a été intégré au règlement du PLUi. Si un certain nombre d'éléments méritent une protection de par leur prestige, leur dimension ou leur



rôle historique (NIVEAU 1), pour d'autres types de patrimoine, il est proposé de favoriser leur reconnaissance afin de déclencher des opérations spontanées de sauvegarde par leurs propriétaires (NIVEAU 2).

A été volontairement exclu de ce classement l'ensemble des bâtiments publics (mairies, église, équipements publics, cimetières etc.), leur maîtrise foncière par les collectivités constituant le meilleur outil pour leur préservation et mise en valeur.



Éléments de Patrimoine repérés présentant un intérêt particulier en termes de patrimoine architectural et urbain au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

3. Principes de réglementation

Si l'élément ciblé dans la fiche est un pigeonnier, même si l'identification au plan de zonage (symbole : point bleu) du fait de l'échelle semble concerner l'ensemble d'une construction, c'est bien les travaux sur le pigeonnier qui sont encadrés et non sur le reste du bâti. A contrario, si l'élément repéré est une « ferme » alors tous les bâtiments qui la compose sont « repérés » car ils forment un ensemble.

Pour les éléments de NIVEAU 1 :

Afin de protéger les éléments les plus intéressants du territoire, des prescriptions visant à leur préservation et leur mise en valeur ont été définies.

Aussi, à L'ARTICLE 1 ET 2 du règlement du PLUi (Dispositions particulières au patrimoine bâti à protéger), les travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger [...] sont autorisés dans la mesure où :



ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément ;

ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale dudit élément.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 9 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées au Code de l'Urbanisme, sont autorisés à l'**ARTICLE 2** : les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Il est également proposé à l'**ARTICLE 9-3** (dispositions particulières au patrimoine bâti à protéger) que « Tous les travaux réalisés sur un élément du patrimoine bâti à protéger, localisé aux plans de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

de leurs caractéristiques historiques, architecturales, patrimoniales ou culturelles qui ont prévalu à leur identification telles qu'elles sont présentées dans les fiches ci-après ;

de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;

des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine. »

Les dispositions encadrant les travaux sur les éléments de patrimoine de niveau 1 ne les mettent pas pour autant « sous cloche » mais admettent des évolutions sous réserves de leurs mises en valeurs. En outre, elles ciblent spécifiquement l'élément décrit dans la fiche descriptive du tome 2 du règlement.

Pour les éléments de NIVEAU 2 :

Un certain nombre d'éléments, de moindre importance architecturale ou patrimoniale, ont pourtant un rôle essentiel comme témoin de technique de construction ou d'une époque (exemples des pignons en épis symbole de l'Artois). Pourtant c'est bien sur ce « petit » Patrimoine que pèsent le plus de risques (pour les pignons par exemple, la mise en place d'un bardage, afin d'isoler l'habitation, aura pour principale conséquence de dégrader la pierre calcaire et d'apporter de l'humidité dans le mur).

Pour ces éléments de NIVEAU 2, il s'agit de faire prendre conscience aux propriétaires de l'intérêt et de la valeur patrimoniale du bien. La sauvegarde de ce patrimoine, essentiel au cadre de vie de qualité, devra se faire sur la base de la prise de conscience de chacun, éclairée par la mise en avant de leur patrimoine.

Aussi, pour les éléments classés en NIVEAU 2, à l'**ARTICLE 9-3**, le règlement précise que « tous les travaux exécutés sur un élément du patrimoine bâti à protéger, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts (tels qu'ils sont présentés dans les fiches du tome 2 du règlement). »

Alors que pour le patrimoine de niveau 1, le règlement du PLUI est prescriptif, pour le patrimoine de niveau 2, il s'agit d'un socle favorisant le dialogue amont avec les propriétaires, le stade de l'instruction d'une demande de permis de construire ou d'aménager étant bien souvent trop tardif et contraint par les délais pour résoudre d'éventuels problèmes. S'agissant « d'éviter » toute dénaturation, le règlement du PLUI pour les éléments de patrimoine à protéger de niveau 2 n'est pas prescriptif.

Pour les éléments de NIVEAU 1 et 2 :

Des dispositions spécifiques ont été intégrées aux ARTICLES 6 et 7 du règlement afin que les éléments du patrimoine à protéger puissent disposer de règles alternatives au recul et au retrait imposés afin de garantir leur préservation.

Ces règles répondent à l'objectif du PADD de « préserver un cadre de vie privilégié » (préserver les pépites du territoire).



D. Les inscriptions graphiques relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sectorielles

1. Définition et effets

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

2. Principes de délimitation

La création d'OAP est obligatoire dès qu'il y a une zone AU dans un PLUi. C'est pourquoi l'ensemble des zones AU font l'objet d'une OAP sectorielle ou ont été repris au sein de l'OAP communale

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP peuvent traiter des questions d'aménagement dans un secteur ou quartier, mais doivent également, pour un PLUi, tenir compte du programme local de l'habitat (PLH) et, lorsque l'EPCI est Autorité Organisatrice de Transports Urbains (AOTU), du plan de déplacements urbains (PDU).

Au-delà de ces obligations réglementaires, des orientations d'aménagement et de programmation peuvent être définies autant que nécessaire pour traduire le projet et peuvent concerner diverses sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le PLUi et la vocation des terrains concernés dans le plan.

3. Principes de réglementation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle ne font pas l'objet de dispositions spécifiques au sein du règlement du PLUi hormis :

- Le PREAMBULE du règlement des différentes zones concernées par une OAP sectorielle qui précise pour rappel que « tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLUi » ;
- L'ARTICLE 2 du règlement de la zone 1AUA qui spécifie que les opérations doivent respecter les objectifs de densités fixés dans les OAP conformément aux modalités d'application inscrites dans leur guide de mise en œuvre.

Conformément au Code de l'Urbanisme et indépendamment d'une inscription dans le règlement du PLUi, les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Se reporter à la partie 2-a. « Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de Programmation » du présent livret présentant et justifiant les OAP sectorielles.



LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

A. La zone agricole A

I / ZONE A

1. Identité de la zone A

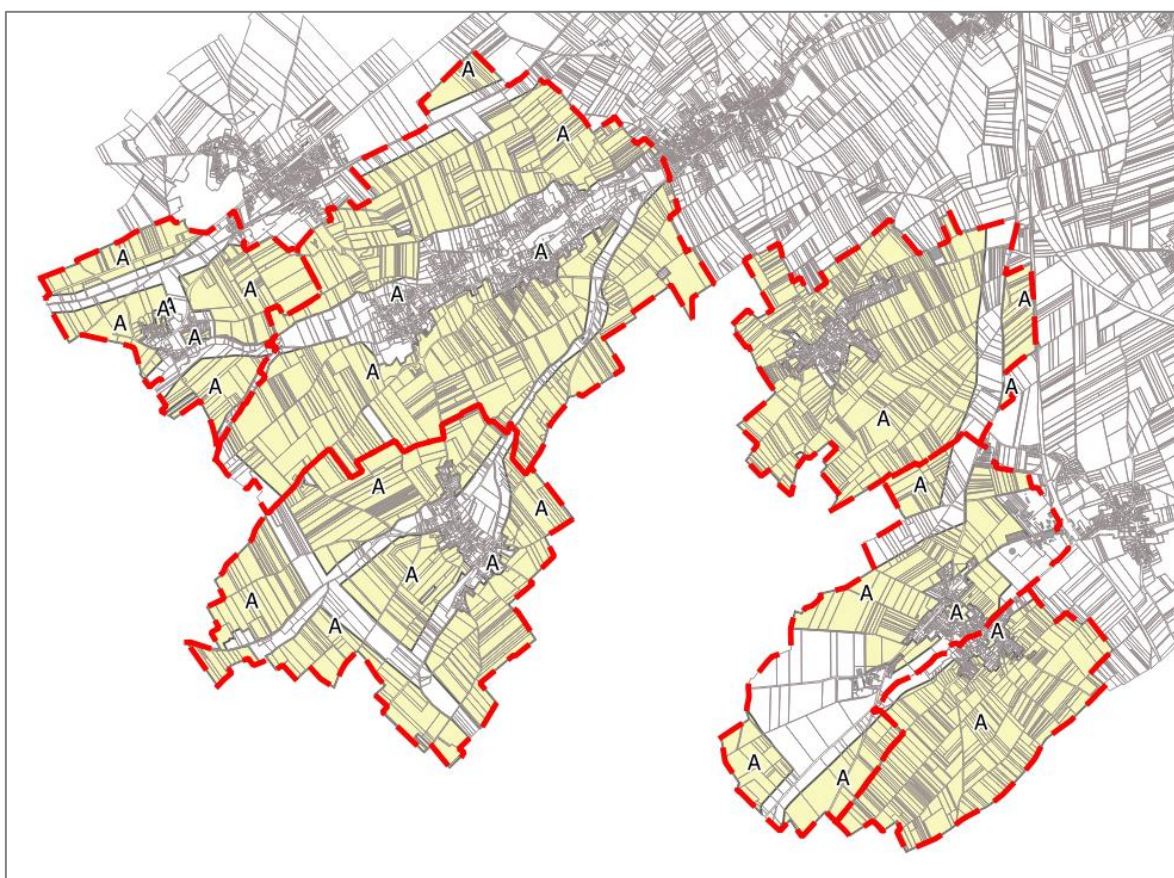
La zone A correspondant aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, mais également de leurs qualités paysagères et environnementales. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Cette zone A sera donc réservée, en priorité, aux pratiques, installations et constructions liées à l'activité agricole. Toutes les mesures nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de ces pratiques agricoles devront être prises, en vue d'une pérennisation à très long terme.

2. Les principes de délimitation de la zone A et des secteurs (STECAL)

a) La zone A

L'ensemble des surfaces dédiés à l'agriculture a été repris en zone A.



Localisation des zones A sur le territoire



Elle comprend également des secteurs de taille limitée (STECAL) permettant des occupations autres qu'agricoles (déjà existantes ou projetées) et des secteurs dont les caractéristiques paysagères et/ou environnementales impliquent des limitations en termes de constructibilité. Ces diverses zones sont autant d'outils mis en place afin de créer les conditions favorables à préservation et la mise en valeur de l'identité rurale de la CUA :

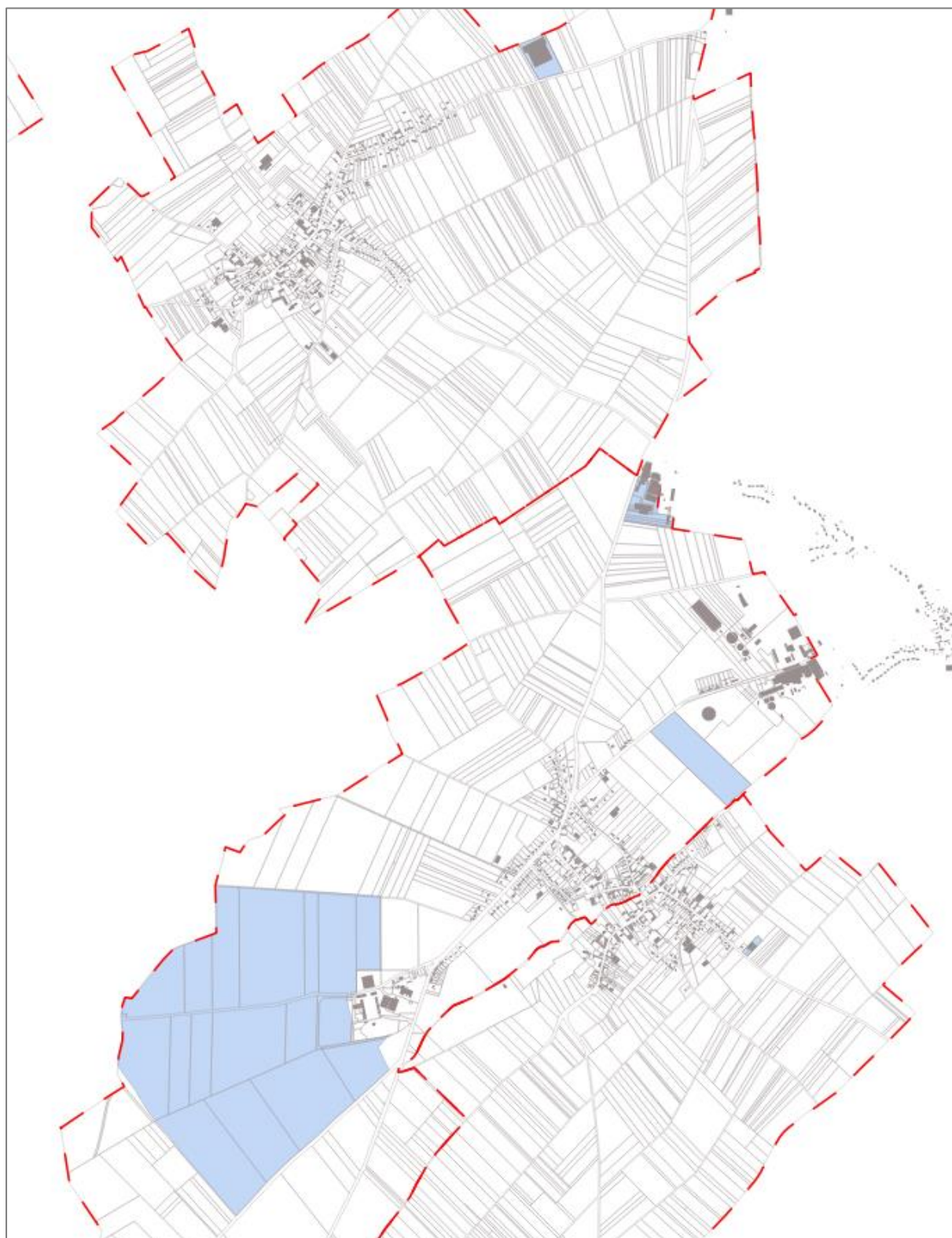
La zone A est donc constituée d'un type de STECAL : le secteurs Ae (secteur agricole économique).

b) Le secteur Ae

Le **secteur Ae** correspond à un secteur où sont implantées de manière diffuse au sein des terres agricoles des constructions à vocation économique non agricoles. Il s'agit d'abord des bassins de la sucrerie sur Boiry-Sainte-Rictrude, ainsi que de la coopérative agricole à cheval entre Boiry-Sainte-Rictrude et Boisleux-au-Mont (intégrant une porcherie dans son secteur). Le secteur Ae reprend également un hangar destiné à accueillir des bureaux à Boiry-Saint-Martin, ainsi que la plateforme logistique sur Ficheux.

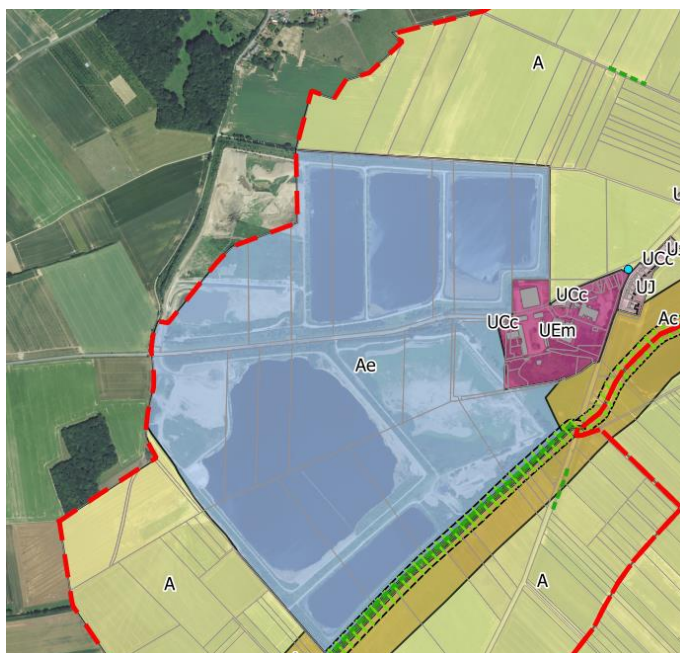
Ce classement vise à préserver l'espace agricole tout en permettant une évolution limitée des constructions à vocation d'activité économique non agricoles existantes mais dont le développement doit être possible afin d'assurer leur pérennité. Ainsi, l'emprise des STECAL reprend uniquement les terrains déjà aménagés. Il n'y a donc pas d'incidences sur les espaces agricoles.

Dans le secteur Ae, conformément à la réglementation en vigueur, le règlement du PLUI doit y préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions afin de permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les logements y sont admis qu'à la condition qu'il soit indispensable à la pratique de la construction autorisée et reste très limité car ayant une évolution maximale totale de 20% de la surface de plancher existante. En outre, la distance maximale entre deux constructions est fixée à 50 mètres.

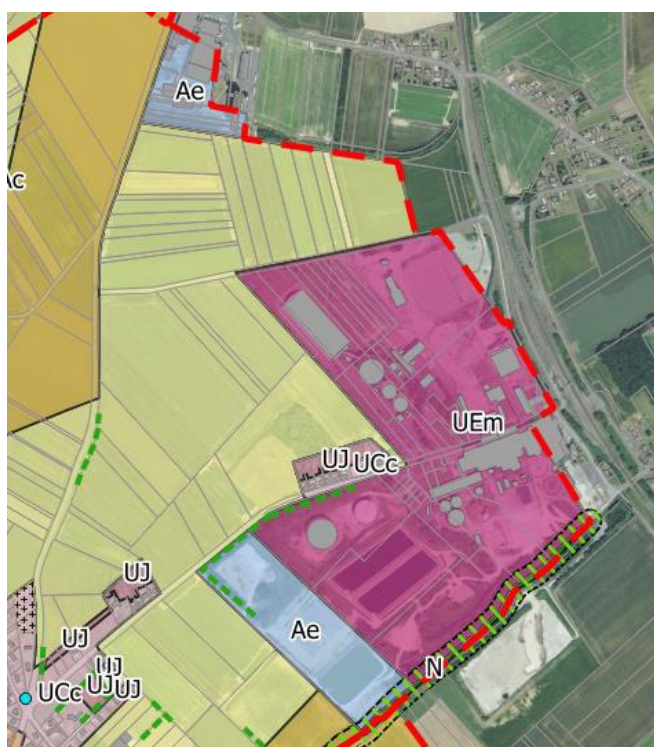


Localisation des secteurs Ae sur le territoire





Bassins de la sucrerie sur Boiry-Sainte-Rictrude : le secteur Ae reprend l'emprise des bassins



Les bassins et la coopérative agricole sont également repris en Ae, dans leur emprise existante





Plateforme logistique de Ficheux : le secteur Ae reprend l'emprise existante

c) Le secteur Ac

Le **secteur Ac** correspond aux espaces agricoles constituant les corridors écologiques à maintenir afin de valoriser et conforter la trame verte et bleue. Les enjeux écologiques associés aux corridors sont d'autant plus importants que ceux-ci prennent place bien souvent dans un paysage ouvert, où les espèces disposent de peu de zones refuges sur lesquelles s'appuyer pour leurs déplacements. C'est la raison pour laquelle tous les points d'appui paysagers significatifs présents dans l'espace agricole font l'objet de protection dans l'OAP Trame Verte et Bleue et le règlement, via leur reconnaissance en tant qu'espaces relais de la Trame Verte.

Caractéristiques

Le secteur Ac, sous-secteur de la zone A, correspond aux zones de l'espace agricole constituant les corridors écologiques à maintenir afin de valoriser et conforter la trame verte et bleue, « Infrastructure » naturelle nécessaire au déplacement de la faune et des propagules de flore et fonge, mais pas uniquement. En effet, même durant les migrations et mouvements de dispersion, les animaux doivent continuer à manger, dormir (hiberner éventuellement) et se protéger de leurs prédateurs. La plupart des corridors faunistiques sont donc aussi des sites de reproduction, de nourrissage, de repos, etc.). Ces structures éco paysagères permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations (patches). Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes (animaux, végétaux ou fongiques) d'une sous-population à l'autre.

Si aujourd'hui la fonctionnalité des corridors dessinés n'est pas toujours optimale, leur préservation par un zonage spécifique vise à ne pas obérer des éventuelles possibilités de restauration à terme. Le maintien de ces zones de corridors assure les enjeux repris au sein du PADD concernant le maintien de la nature et des corridors verts.

En outre, pour relier les cœurs de nature et assurer le déplacement des espèces, et notamment pour la grande faune, il s'agit de protéger à long terme des corridors de déplacement qui, dans un paysage agricole ouvert, doivent prendre la forme de faisceaux larges. En effet dans ce contexte, les hypothèses de circulation des espèces sont nombreuses, et ne peuvent être précisément délimitées via des corridors restreints. Une épaisseur d'environ 300m, au sein de laquelle la constructibilité est limitée, a donc été retenue, ce qui garantit le maintien à long terme de « réserves agricoles » au paysage peu modifié dans



le territoire. 300m est une distance cohérente par rapport aux distances de dispersions des espèces, en deçà l'utilité même du corridor est remise en cause. C'est pourquoi les secteurs Ac ont plus ou moins ce gabarit. Néanmoins par souci de réalisme, les secteurs peuvent être plus ou moins larges en fonction de la topographie, des infrastructures routières, de l'anthropisation des espaces, de la cohérence dans le découpage des parcelles... Pour illustrer ces propos, dans la vallée du Cojeul, le cours d'eau constitue un des principaux corridors du territoire. Ce corridor est bordé au nord par une voirie qui dessert les différents villages de la vallée. Le tracé du corridor Ac a été intentionnellement réduit jusqu'à cette route (effet mur) au profit des parcelles agricoles situées au sud de ce cours d'eau, le découpage reprenant également appui sur des éléments de nature, des chemins agricoles etc. On a donc privilégié une logique pragmatique à une logique purement comptable.

Objectifs de la zone dans le cadre du PLUi

Au même titre que la zone agricole, le secteur Ac permet de répondre aux orientations du PADD en participant à l'orientation 2 de l'axe 2 du PADD « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain ». En effet, ce secteur permet de préserver des constructions, des surfaces importantes et en maintenant et confortant la trame verte et bleue sur le territoire dans l'espace agricole.

Ces mesures permettent le maintien de ces espaces nécessaires aux déplacements des espèces et leur protection et les règles inscrites sur ces zones permettent de favoriser le développement de support nécessaires à la biodiversité.



Localisation des secteurs Ac sur le territoire



3. Les dispositions réglementaires spécifiques à la zone agricole et ses secteurs

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

• Limiter la constructibilité à l'exception de certains usages et occupations (ARTICLE 1)

Le règlement de la zone A prévoit un ensemble de dispositions visant à permettre aux activités agricoles et agro-alimentaires d'évoluer selon leurs besoins, en accord avec des pratiques et une demande en constante évolution.

Les utilisations et occupations du sol autorisées sont restreintes afin d'assurer leur protection.

C'est donc le principe inverse des zones urbaines mixtes qui n'interdisent qu'un nombre restreint d'occupations et utilisations du sol.

Aussi, en aucune façon, le règlement de la zone A ne pourra autoriser l'implantation d'autres types d'installations et de constructions que celles autorisées à l'article 2 (ARTICLE 1).

• Autoriser les installations et constructions liées à l'activité agricole et prendre en compte les autres activités économiques existantes

Zone A à l'exception des secteurs Ac et Ae- ARTICLE 2

Ces dispositions prévoient notamment d'autoriser les nouvelles constructions et extensions en lien avec les activités autorisées dans la zone.

Ainsi, l'ARTICLE 2 du règlement de la zone A autorise les nouvelles constructions, extensions ou la transformation de bâtiments en lien avec l'activité agricole :

« La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où ils sont directement liés au bon fonctionnement des exploitations agricoles ».

Mais également la création de nouveaux logements, sous réserve d'être indispensable au bon fonctionnement de l'activité (notamment pour l'élevage bovin, par exemple) :

« Les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat indispensables au fonctionnement de l'activité agricole ou forestière. Les constructions neuves liées à une exploitation agricole ou forestière existante doivent être implantées à une distance inférieure à 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation principale, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) »

Secteurs Ac et Ae- ARTICLE 2

Le secteur Ae correspond aux secteurs où sont implantées de manière diffuse au sein des terres agricoles des constructions à vocation économique non agricoles.

Au sein du secteur Ae, la création de constructions et d'installations est rendue possible si le projet est en lien avec l'activité existante, et selon les conditions suivantes :

- « - dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI pour les activités économiques liées à l'agriculture ou à son développement (silo agricole, Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole, garage matériel



agricole, etc...) ;

- Dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI pour les autres activités économiques. »

De la même manière qu'en zone A, sont admis les logements de gardiennage rendus nécessaires par l'activité avec une condition supplémentaire : être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité sauf impossibilité technique justifiée.

Ces dispositions visent à préserver l'espace agricole tout en permettant une évolution limitée des constructions d'activités non agricoles existantes mais dont le développement doit être possible afin d'assurer leur pérennité.

Le **secteur Ac** correspond aux espaces agricoles constituant les corridors écologiques à maintenir afin de valoriser et conforter la trame verte et bleue.

Pour des raisons environnementales et paysagères évidentes, le secteurs **Ac** met en œuvre le principe de « constructibilité limitée ». Cela permet d'autoriser les constructions nécessaires au maintien du dynamisme de ces secteurs tout en garantissant leur intégration dans l'environnement.

Cela se traduit par :

Au sein des corridors écologiques identifiés graphiquement au plan de zonage : seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol autorisées, les exhaussements et affouillements des sols, l'entreposage de caravanes lié à une construction principale existante et les clôtures sont autorisées, sous certaines conditions.

En secteur **Ac**, les nouvelles exploitations agricoles ne sont pas autorisées. Par contre, la création d'un bâtiment lié à une activité agricole existante située ou pas à l'intérieur du corridor ainsi que l'extension d'un bâtiment agricole existant sont admis dans la limite de 600 m² d'emprise au sol supplémentaire. Par ailleurs, l'évolution limitée des constructions existantes est permise, habitations comprises sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires (extension de 20% de surface plancher).

Cette disposition permet aux activités agricoles existantes dans un corridor ou à proximité d'un corridor et aux constructions déjà implantées dans un corridor de pouvoir évoluer tout en évitant la création de nouvelles exploitations dans le corridor.

Dans le cas particulier d'une délocalisation d'une exploitation agricole déjà située dans un secteur **Ac** vers un autre site en secteur **Ac**, alors les 600 m² supplémentaires seront admis en sus de l'emprise au sol existante des constructions avant délocalisation.

• **Permettre la diversification des activités agricoles**

Zone A à l'exception des secteurs Ac et Ae - ARTICLE 2

Afin de permettre le développement de l'activité agricole en lien avec les nouvelles pratiques de consommation (exemple : circuits-courts) ainsi que la mise en valeur touristique de la profession (exemple : accueil à la ferme), **L'ARTICLE 2** du règlement de la zone A autorise :

« La création ou l'extension de bâtiments et installations quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (tel que fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation



agricole, salle de découpe...). »

Secteurs Ac et Ae- ARTICLE 2

Etant donnée la fonction de corridor, la valeur paysagère ou la spécificité économique de certains secteurs, les nouvelles constructions/installations (ainsi que les extensions) non liées aux activités existantes ne sont pas autorisées au sein des secteurs Ac et Ae.

Dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (ARTICLE 3) :

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner cet article, la zone A n'ayant pas vocation à accueillir des zones à vocation d'habitat.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES et RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) y compris les prairies à protéger (ARTICLE 1 et 2) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (ARTICLE 2).

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLE 4 à 8

Emprise au sol et hauteur (ARTICLES 4 et 5).

➤ ZONE A à l'exception du secteur Ac

Réglementer l'emprise au sol n'a pas d'intérêt en zone agricole (ARTICLE 4). Imposer des règles particulières est susceptible de pénaliser les exploitants agricoles qui ont des besoins très hétérogènes.

En zone A, les bâtiments agricoles sont limités à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ARTICLE 5). Cette hauteur prend en compte les préconisations de la Chambre d'agriculture qui estime que cette hauteur est nécessaire pour l'emploi des équipements agricoles actuels (les semi-remorques remplacent les bennes). Dans cette même optique, une hauteur maximale supérieure est admise pour les ouvrages techniques nécessaires à l'activité et silos (30 mètres).

Les hauteurs concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics sont également réglementées avec une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère afin de favoriser leur intégration paysagère dans les espaces agricoles.

Cette disposition ne s'applique pas pour les éoliennes pour lesquelles il n'est pas fixé de limites en zone A.

En effet, l'évolution des capacités de production des éoliennes nécessaires afin de répondre à la performance requise impactent sur leur hauteur maximale. Aussi, cette dernière ne peut être anticipée car amenée à évoluer en fonction du gain en puissance requis. L'absence de contrainte concernant la hauteur maximale des éoliennes répond également à l'objectif inscrit dans le PADD de favoriser le potentiel lié aux énergies renouvelables.

L'ARTICLE 5 limite la hauteur des autres constructions et notamment les habitations à 7 mètres au



faîtage ou à l'acrotère. Néanmoins, afin de prendre en compte la morphologie de l'existant, l'extension d'habitations présentant une hauteur supérieure à ces 7 mètres pourra être réalisée à une hauteur ne pouvant dépasser celle existante.

Ces limites permettent à la fois la protection des paysages mais également d'offrir une bonne prise en compte de l'activité agricole.

➤ SECTEUR Ae

Dans le secteur **Ae**, les activités économiques liées à l'agriculture ou à son développement sont limitées à une hauteur de 30 mètres, afin de prendre en compte les besoins spécifiques comme par exemple : silo agricole, Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole, etc.

Par ailleurs, pour les autres activités économiques ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur est limitée à 12 mètres pour faciliter leur intégration au sein des zones agricoles. Cette disposition ne s'applique pas aux éoliennes pour lesquelles il n'est pas fixé de règles. La hauteur des extensions est limitée à l'existant (article 10), correspondant globalement à l'emprise des constructions existantes. Cela permet d'encadrer les extensions et d'éviter les dérives.

➤ SECTEUR Ac

La constructibilité limitée du secteur **Ac** se traduit également au travers des dispositions relatives aux hauteurs. Ainsi, les constructions et installations agricoles sont limitées à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en secteur **Ac** (sauf pour les silos et ouvrages techniques nécessaires à l'activité).

Pour les mêmes objectifs de préservation des corridors agricoles, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux éoliennes pour lesquelles il n'est pas fixé de limites.

➤ PÉRIMÈTRES INDICÉS i1, i2 et i3

La lutte contre le risque inondation se traduit par un indice « i », ce qui implique un certain nombre de restrictions pour les futures constructions et installations en zone A :

- L'identification en i1 et i2 au sein du plan règlementaire « informations complémentaires » implique que des mesures de prévention soient intégrées dans la conception des installations (ex : rehausses) et que les clôtures soient constituées de fils ou grillage ;

Il est fait cependant exception des extensions agricoles dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI concernant les obligations de réhausse liées aux périmètres concernés par des désordres liés à l'eau.

- L'identification en i3 au sein du plan règlementaire « informations complémentaires » encourage à la réalisation d'une étude géotechnique qui permettra de mieux déterminer le risque et les mesures à adopter pour s'en prémunir.

Se reporter à la partie Volumétrie des « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions :

- liées à la hauteur retenue ;

- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées ;



- liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau

Règles d'implantation : **ARTICLES 6, 7 et 8.**

Les règles d'implantations permettent d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage agricole.

Se reporter à la partie Volumétrie des « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant :

- les règles, constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée ;
- les règles relatives aux Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**ARTICLE 8**) ; dans le secteur Ae, la distance maximale est fixée à 50 mètres afin d'éviter le phénomène de mitage.
- les dispositions relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE/TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 9 à 11

D'autres dispositions du règlement de la zone A visent à assurer l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées :

- En secteur Ac, la création de bâtiments agricoles doit être accompagnée d'une bande boisée continue, confortée par une bande enherbée, sur au moins la moitié de leur périphérie immédiate (les essences recommandées sont listées dans le règlement) ; cette disposition permet de favoriser la biodiversité et les sites d'habitat pour la faune.
- Seules les clôtures à fils ou à grillage sont autorisées en secteur Ac, ce qui permet de favoriser le déplacement des espèces,
- Les antennes paraboliques et de radiotéléphonie devront s'inscrire dans l'environnement par leur teinte, leur taille ;
- Les dépôts, citernes et installations de stockage devront être localisés dans des lieux peu visibles depuis les voies ouvertes au public ou accompagnés de plantations ;
- Les postes électriques et réseaux divers devront également être dissimulés.

Concernant la prise en compte des énergies renouvelables, le règlement de la zone A prévoit des dispositions visant à permettre l'exploitation de ce potentiel, en prévoyant :

- La possibilité d'implanter des éoliennes, tout en sachant que le territoire est couvert par de nombreuses contraintes limitant de fait son développement ;
- L'absence de maximum en matière de hauteur pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (hauteur maximale non réglementée) ;
- Une règle alternative en matière de recul (30 cm) en cas de travaux permettant d'isoler



ou de conforter par l'extérieur une façade ;

- La possibilité de disposer de règles alternatives à l'ensemble des règles relative à l'aspect extérieur des constructions, lorsqu'il s'agit :
 - d'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - d'utiliser des matériaux renouvelables en façade ;
 - de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- La possibilité d'implanter des unités de méthanisation (sous certaines conditions, précisées par le décret n°2011-190 du 16 février 2011 relatif aux modalités de production et de commercialisation agricoles du biogaz) ;
- des préconisations spécifiques au sein de l'article 10 « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ».

STATIONNEMENT : ARTICLE 12

Réglementer les obligations de réalisation d'aires de stationnement n'a pas d'intérêt en zone agricole où la faible densité des constructions permet de disposer de suffisamment d'espaces pour stationner les véhicules en dehors des voies publiques (ARTICLE 12).

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



B. La zone naturelle N

I / ZONE N

1. Identité de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte des espaces naturels fragiles, des paysages et des lisières forestières et, dans des secteurs de taille limitée, de sites à vocation récréative et touristique.

Elle correspond aux grandes entités naturelles généralement boisées du territoire et comprend les cœurs de nature, leurs zones tampons pour en protéger les lisières, les espaces naturels relais et les corridors centraux de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Cette zone sera donc réservée, en priorité, aux pratiques, installations et constructions liées à la protection et la valorisation du patrimoine naturel, support de fonctions écologiques (faune, flore et prévention des risques), sociales (cadre de vie, santé), et économique (attractivité du territoire, activités de loisirs et développement touristique). Toutes les mesures nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de ces espaces naturels devront être prises, en vue d'une pérennisation à très long terme.

2. Les principes de délimitation de la zone N et des secteurs (STECAL)

La zone N reprend les grands espaces naturels du territoire et comporte un STECAL : le secteur NI (zone naturelle à vocation de loisir ou culturel), sur la commune de Rivière.

a) La zone N

Caractéristiques

La zone N concerne l'ensemble des grandes entités naturelles du territoire, considérées comme cœur de nature sur le territoire (ainsi qu'une zone tampon de 30m autour de ces espaces sensibles) et les espaces relais de la biodiversité. Comme évoqué dans la partie concernant l'OAP, les lisières des espaces naturels représentent des écotones qui assurent la jonction entre deux milieux écologiques de qualité. Ces lisières sont composées d'espèces propres à ces espaces mais aussi d'espèces provenant des milieux adjacents. La lisière est donc plus riche que chaque milieu pris séparément en nombre d'espèces. Il a donc été choisi de renforcer la préservation des cœurs de nature, généralement constitués d'espaces boisés, par l'instauration d'une bande tampon de 30m autour.

Ces différents secteurs constituent des espaces dont la valeur écologique est reconnue. Il s'agit de zone refuge pour un grand nombre d'espèces présentes sur le territoire. Le classement de ces parties en zones préservées s'inscrit dans les perspectives des enjeux développés au sein du PADD. Cette zone sera principalement réservée aux pratiques, installations et constructions liées à la protection et à la valorisation du patrimoine naturel comme support des fonctions écologiques mais aussi sociales et économiques sur ces secteurs.

Objectifs de la zone dans le cadre du PLUi

Le secteur N permet de répondre à plusieurs orientations du PADD. Il garantit ainsi l'objectif de l'axe 2 du PADD visant à préserver un « environnement naturel et un patrimoine historique », et notamment l'orientation 2 de cet axe « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain ». En effet, le secteur Naturel permet de :

- Préserver les habitats écologiques remarquables constitués des vallées du Crinchon, du Cojeul et certaines entités boisées.
- D'assurer le développement d'aménagements liés à l'exploitation raisonnée des espaces naturels ;
- Mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques du territoire,
- Protéger ces espaces des emprises de l'extension urbaine.



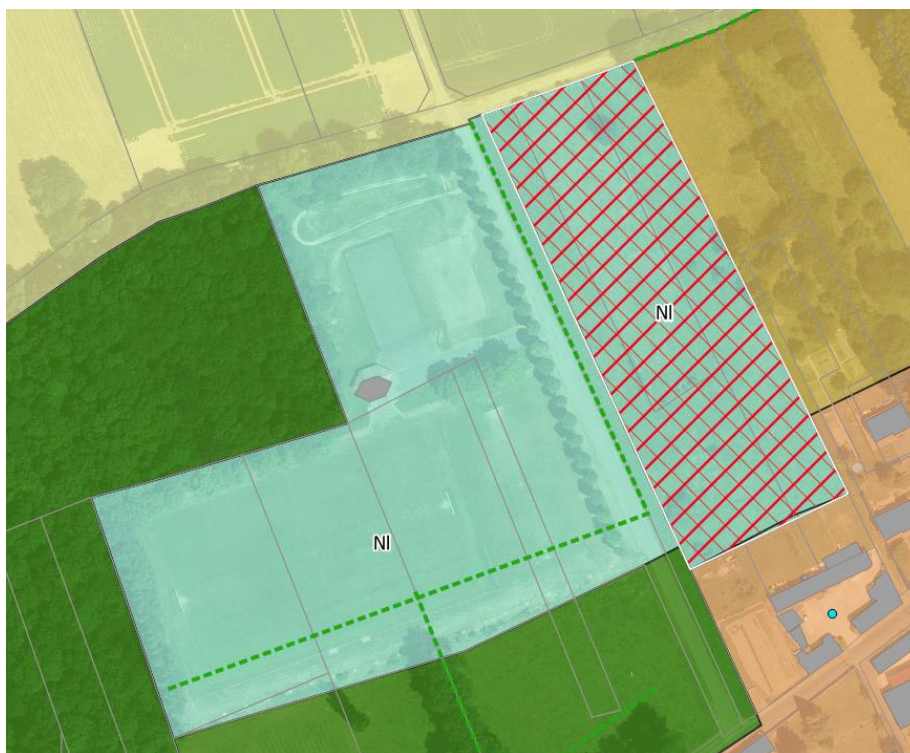
Localisation des zones N sur le territoire

b) Le secteur NI

Caractéristiques

Le secteur NI, secteur de la zone N, correspond lui aussi à des espaces naturels mais ayant la vocation d'accueillir des aménagements de fonction culturelle, socio-éducative, de loisirs ou sportive. Les zones sont principalement situées dans le prolongement de secteurs classés N pour assurer la mise en place d'aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels. Malgré le fait que certains aménagements soient autorisés, la vocation principale est la préservation de ces espaces « naturels » tout en mettant en valeur le potentiel récréatif et multifonctionnel de ces espaces restreints.

Le secteur NI correspond à un espace aménagé en espace de loisirs mais dont la vocation naturelle doit être préservée, tout en admettant des aménagements au sol à vocation de détente et de loisirs. Une partie du secteur NI correspond à un souhait d'extension à long terme émanant de la commune, et matérialisé par l'inscription d'un emplacement réservé. L'autre partie du secteur NI est occupée par des terrains des sports. Seule la partie en emplacement réservé est disponible, soit 9957m².



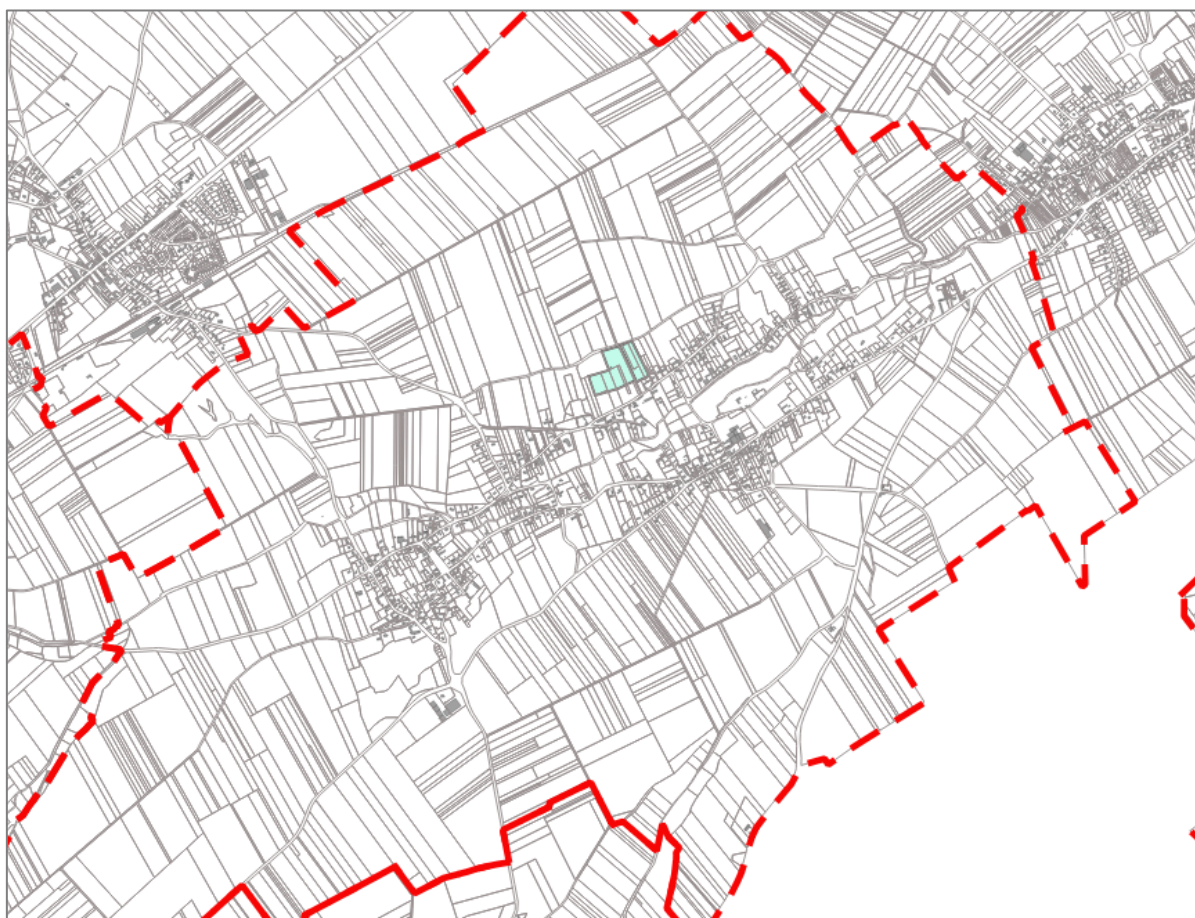
Extrait du zonage de Rivière

Objectifs de la zone dans le cadre du PLUi

Dans la même perspective que le secteur N précédent, le secteur NI permet de répondre à plusieurs orientations du PADD. Il garantit ainsi l'objectif de l'axe 2 du PADD visant à préserver un « environnement naturel et un patrimoine historique », et notamment l'orientation 2 de cet axe « renforcer les relations entre l'espace rural, l'environnement naturel et le paysage urbain » grâce à l'ouverture au public des espaces naturels. En effet, le secteur NI permet, en plus du secteur N, de :

- Préserver les habitats écologiques remarquables,
- D'assurer le développement d'aménagements liés à la valorisation des espaces naturels et à la sensibilisation des habitants ;
- Mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques ;
- Protéger ces espaces des emprises de l'extension urbaine.

Ces différentes mesures permettent d'inscrire le zonage et le règlement dans la continuité de enjeux définis au sein du PADD, à savoir valoriser les espaces de nature sur le territoire tout en maintenant une constructibilité moindre sur ces espaces (les constructions autorisées dans le secteur NI ne le sont que dans la limite de 20% d'emprise au sol totale supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi).



Localisation de la zone N1 sur le territoire (commune de Rivière)

3. Les dispositions réglementaires spécifiques à la zone naturelle et ses secteurs

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (ARTICLE 1) :

L'objectif de la zone N est d'assurer la protection des espaces naturels majeurs du territoire, identifiés pour leur qualité écologique au sein de la trame verte et bleue par exemple.

Dans cette perspective, au sein de la zone N, la constructibilité est fortement limitée. Aussi, le règlement de la zone N ne pourra autoriser l'implantation d'autres types d'installations et de constructions que celles autorisées à l'article 2.

C'est pourquoi, l'**ARTICLE 1** spécifie que : « sont interdits les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ».

Une prescription est affectée à l'espace de corridor écologique restreint identifié au « plan réglementaire - zonage » sous forme d'une trame spécifique, où toute nouvelle construction ou installation est interdite à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions (ARTICLE 2) :

Dans le même objectif que précédemment, seules sont autorisées en zone N et au sein du corridor



écologique restreint : les aménagements et installations légères nécessaires à la mise en valeur des espaces et de l'accueil du public mais aussi les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces constructions ou installations ne devront pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

Par ailleurs, hormis dans les STECAL et le corridor écologique restreint, du fait de la présence potentielle d'activités forestière, les constructions liées à cette activité sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher.

L'extension des habitations est aussi autorisée afin d'éviter leur dégradation tout en limitant leur surface pour ne pas empiéter sur les espaces naturels, à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire. L'extension de ces habitations est admise à la condition qu'elle ne génère pas la création de logements supplémentaires. Aussi, pour exemple, une construction à usage de loisirs (ou destination autre qu'habitat) ne pourrait être étendue en vue de la transformer en logement. Dans cette même optique de protection de la zone naturelle et afin d'éviter le développement de destination de bâtiment non compatible avec la qualité paysagère des sites, il n'y a pas eu d'identification au plan de zonage de bâtiments pouvant changer de destination.

Les annexes sont également autorisées, mais doivent s'implanter dans un rayon de 35 mètres autour de la construction principale, afin de limiter les impacts sur le paysage et le phénomène de mitage.

Le secteur NI étant à vocation de zone de loisirs ou d'activités sportives, culturelles, socio-éducatives et récréatives, l'ARTICLE 2 autorise donc la réalisation de constructions ou d'installations à usage d'activités de ce type dans la limite de 20% d'emprise au sol totale supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI. Les constructions d'habitation sont autorisées dans la mesure où elles sont destinées à loger le personnel dont la présence est nécessaire sur site et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments.

Dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (ARTICLE 3) :

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner cet article, la zone N n'ayant pas vocation à accueillir des opérations de logements.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES et RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) y compris les prairies à protéger (ARTICLES 1 et 2) ;

- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (ARTICLE 2) ;

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 4 à 8)

Emprise au sol des constructions (ARTICLE 4) :

L'emprise au sol est fortement limitée dans la zone N de manière à préserver l'intérêt écologique tout en permettant l'aménagement de structures en lien avec la vocation de loisirs et de sensibilisation à l'environnement du secteur. L'emprise au sol maximale des constructions ou installations est fixée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière dans la zone N. L'emprise au sol déclinée permet ainsi de préserver les caractéristiques écologiques et paysagères majeures des sites, tout en permettant la valorisation de ces espaces.

Hauteur des constructions (ARTICLE 5) :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres en zone naturelle (y compris le secteur NI), de manière à préserver les qualités paysagères de ces espaces remarquables et de ne pas déqualifier les vues et perspectives.



Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, la hauteur maximale autorisée est de 12 m pour le secteur NL. Ces dispositions de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éoliennes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres afin de limiter les impacts sur le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ARTICLE 6) :

De manière à assurer la bonne insertion dans le milieu naturel des éventuelles constructions ou installations légères, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et autres emprises publiques que le domaine fluvial public (5m) et le domaine ferroviaire (10m). Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ni à l'extension de bâtiment existant.

Enfin, des dispositions particulières sont édictées pour les éléments de patrimoine à protéger pour permettre de garantir leur préservation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (ARTICLES 7) :

Le retrait édicté doit permettre de préserver les ambiances naturelles et paysagères de la zone. Soit les constructions s'alignent sur les limites séparatives, soit les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m (ces dispositions ne s'appliquant pas aux annexes).

Pour une construction en limite de berge, celle-ci doit être en recul de 5 mètres minimum par rapport aux hauts des berges.

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics afin de ne pas entraver les projets d'intérêt général, ni aux extensions et aux systèmes d'isolation par l'extérieur.

Enfin, des dispositions particulières sont édictées pour les éléments de patrimoine à protéger pour permettre de garantir leur préservation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8) :

Afin d'assurer une qualité paysagère, à l'exception des annexes, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins supérieure à la hauteur de la construction divisée par 4 avec un minimum de 3 mètres.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions :

- liées à la hauteur retenue (ARTICLE 5) ;
- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (ARTICLE 5) ;
- liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau (ARTICLE 5) ;
- constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (ARTICLES 6 et 7) ;
- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (ARTICLES 6 et 7) ;
- relatives aux Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8) ;

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE (ARTICLES 9 à 10)

Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions (ARTICLE 9) :

9-1 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures



L'article portant sur la caractéristique des façades, toitures et clôtures du règlement est très proche sur l'ensemble des zones pour une unité architecturale globale au sein du territoire. Néanmoins, on observe des dispositions spécifiques à la zone N pour assurer sa fonction première de relais de biodiversité : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées d'une haie végétale ou doublées à l'extérieur par des végétaux. Les autres dispositions ne sont pas particulières à la zone N.

9-2 : Règles alternatives pour une meilleure insertion paysagère

Dans toute la zone N, pour assurer une bonne insertion paysagère, les éléments présents sur le toit des bâtiments, les espaces de stockage extérieur et les postes électriques devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le bâti existant.

9-3 : Prescriptions alternatives au patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions sont similaires pour l'ensemble des zones.

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (ARTICLE 9) ;*
- *alternatives pour une meilleure insertion paysagère (ARTICLE 9) ;*
- *relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) (ARTICLE 9) ;*

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (ARTICLE 10) :

Au sein des dispositions générales, plusieurs règles sont édictées pour développer les performances énergétiques des futures constructions. Dans un premier temps, pour toutes constructions neuves, les logements mono-orientés seront limités au maximum. Des appareils hydro-économes sont aussi recommandés.

D'autre part, afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs traduits dans le PADD à l'axe 2, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires.

Enfin, le règlement privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, en accord avec l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD « Engager le territoire sur une trajectoire post-carbone, adopter les objectifs ambitieux de la troisième révolution industrielle en région Hauts-De-France ».

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, dans la limite de 30cm. Il s'agit d'inscrire pleinement le territoire dans la transition énergétique, conformément aux objectifs inscrits dans le PADD (axe 1 et 2).

De plus, outre la maîtrise des consommations énergétiques, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse.

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions :

- *en matière de performances énergétiques et environnementales (ARTICLE 10) ;*

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

11-1 : Proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco - aménageables

En lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme il a été choisi de déterminer un coefficient de biotope se distinguant en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires auxquels est adjoint un système de pondération pour prendre en compte leurs potentiels écologiques différenciés.



Cet outil permet d'instaurer une dimension qualitative à la végétalisation des parcelles en venant pondérer la participation de chaque type d'espace à l'effort fixé à atteindre sur la zone. Il permet également au pétitionnaire de trouver un équilibre entre qualité et quantité des espaces végétalisés lors des projets.

Ce pourcentage d'espaces végétalisés ou végétalisables permet également de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.

Pour rappel : Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées avec au moins 50 cm de terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées avec moins de 50 cm de terres, les murs végétalisés et les revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouses, ...) ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Zone	PLUi	Justifications
N	95%	Les zones naturelles ne sont pas vouées à accueillir des constructions et une surface végétalisée de 95% est donc définie pour assurer la préservation de s ces espaces.
NL	60%	Pour la zone de NL pouvant accueillir des aménagements culturels, de loisirs, ... la construction n'est autorisée que sur 20% de la parcelle. Les 20% restants sont principalement pour les espaces de parking associés à ces aménagements

11-2 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans le but de développer les potentialités écologiques et le maintien de corridors fonctionnels au sein de la trame verte, plusieurs règles sont édictées afin d'assurer la végétalisation des espaces libres : aires de stationnement végétalisés (avec 1 arbre par 150m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation), espaces libres aménagés en espaces verts, essences locales recommandées et donc résineux déconseillés.

11-3 : Prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

De même qu'en secteur Ac, en zone N (à l'exception du secteur NL), les nouvelles constructions devront être entourées d'arbres et arbustes pour favoriser le déplacement des espèces en toute sécurité.

Les prescriptions qualitatives de l'article 11-2(espaces libres et plantations) visent :

- La bonne gestion des espaces libres qui doivent être aménagés en espaces libres plantés ou en espaces vert.
- La bonne intégration et l'agrémentation des aires de stationnement qui doivent être plantées.

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *permettant de calculer la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (ARTICLE 11) ;*



- en matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques (ARTICLE 11) ;

STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions en matière de réalisation d'aires de stationnement (ARTICLE 12).

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



C. Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines sont des zones qui, en raison de la qualité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (desserte en voirie, en réseau d'eau potable et d'électricité, ...,) peuvent immédiatement accueillir des constructions.

Il est possible de distinguer deux types de zones urbaines :

Une première catégorie correspond aux zones urbaines mixtes, qui sont affectées à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages (à vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions compatibles à l'habitat : commerces, artisanat, équipements, bureaux, etc.)	Zones :UA et UC
Une seconde catégorie correspond aux zones urbaines à vocation spécifique : définies en fonction des destinations qu'elles accueillent.	Zones : UE et UJ

I / ZONE UA

1. Identité de la zone UA

A l'échelle du territoire, la zone UA, ses secteurs et ses sous-secteurs ont pour point commun de disposer d'un tissu ancien, qui constitue la trace des implantations historiques des villages.

La zone UA correspond aux zones urbaines mixtes centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des bourgs et villages du territoire et représentant des secteurs à enjeux de par leur situation. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

2. Les principes de délimitation de la zone UA et des sous-secteurs :

Les secteurs de la zone UA se distinguent entre eux par leur situation dans le territoire : pôles relais et villages.

- **Le secteur UAb** correspond au centre-bourg du pôle relais que constitue Rivière, qui comprend des enjeux patrimoniaux importants.
- **Le secteur UAc** correspond aux centres-villages des cinq autres communes.



Localisation des zones UA sur le territoire



III / ZONE UC

1. Identité de la zone UC

À l'échelle du territoire, la zone UC, ses secteurs et ses sous-secteurs correspondent aux zones d'urbanisation périphérique et extensions récentes des villages et des bourgs. Il reprend les zones urbaines mixtes périphériques à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondés sur les extensions récentes des tissus.

2. Les principes de délimitation des sous-secteurs :

Les secteurs se distinguent par leur situation (pôles relais et villages).

- Le **secteur UCb** correspond aux extensions récentes de Rivière (pôle relais).
- Le **secteur UCc** correspond aux extensions récentes des communes rurales : Basseux, Ransart, Ficheux, Boiry-Saint-Martin et Boiry-Sainte-Rictrude.



Localisation des zones UC sur le territoire



IV / LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES MIXTES

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Le PADD a posé un principe de mixité des fonctions urbaines : ce principe est très important pour accueillir l'emploi dit résidentiel (ou présentiel) c'est à dire des activités basées sur la population réellement présente sur un territoire mais également dans la perspective « d'une ville des courtes distances ».

En même temps, le PADD rappelle l'importance d'une « relation apaisée entre les résidents et leur environnement », d'où la nécessité de prévenir les éventuels conflits d'usage entre les activités économiques et l'habitat.

Le principe est donc d'interdire uniquement les destinations et/ou sous-destinations qui, de par leur nature, sont « à priori » incompatibles avec le caractère plutôt résidentiel des zones mixtes. En effet, il existe des activités qui ne sont pas, par nature, susceptibles d'entraîner des conflits d'usage avec l'habitat en termes de sécurité ou de salubrité

Les zones urbaines ont donc pour vocation à accueillir l'ensemble des affectations généralement présentes dans les bourgs et villages, à savoir l'habitat, le commerce, les services, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les activités. Dans ces zones, seules les activités qui apporteraient trop de nuisances sont interdites.

Ainsi l'**ARTICLE 1** des zones urbaines mixtes interdit plus particulièrement l'implantation de toutes nouvelles activités industrielles, de nouvelles exploitations agricoles et de nouveaux bâtiments d'élevage, afin de ne pas engendrer des nuisances à proximité des habitations.

Dans cette optique, l'**ARTICLE 2** limite également l'implantation des activités qui peuvent générer des nuisances : les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les entrepôts sont autorisés 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

De même, l'**ARTICLE 2**, tout en préservant les exploitations agricoles et les activités industrielles déjà implantées au sein de l'enveloppe urbaine, régit leur extension afin de limiter les nuisances potentielles, sonores, olfactives et visuelles, qu'elles pourraient générer dans une zone urbaine mixte :

- les bâtiments ou installations agricoles à l'exception de la création de bâtiment d'élevage sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente dans la zone à la date d'approbation du PLUI et qu'ils soient situés sur la même unité foncière ;
- les constructions et installations industrielles sont autorisées si elles sont liées à des activités industrielles existantes à la date d'approbation du PLUI.

Aussi, la création d'un bâtiment industriel non contigu à l'établissement déjà implanté est admise.

Une occupation dite « industrielle » n'est pas systématiquement à considérer comme une nuisance pour son environnement. Certaines activités industrielles ne troublent pas de manière anormale le caractère résidentiel d'un quartier. Il s'agit en effet d'un rapport entre les caractéristiques résidentielles d'un quartier (dimensionnement des voiries, intensité du trafic, offre de stationnement sur l'espace public, etc...) et le fonctionnement de l'établissement (intensité du trafic lié au fonctionnement de l'établissement (livraisons, accueil du public...), utilisation de machines



bruyantes, activité source de nuisances olfactives... etc.

Par ailleurs, d'autres réglementations encadrent leurs implantations, en particulier les procédures liées aux Installations Classées Pour l'Environnement (enregistrement, déclaration ou autorisation).

Sont aussi interdites toutes les installations qui pourraient nuire à l'urbanité des zones urbaines mixtes (les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, l'ouverture ou l'extension de carrières, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets).

L'édification de garages individuels de plus de deux unités en front à rue sont également interdits afin de limiter la constitution d'espaces souvent peu qualitatifs et de sécuriser les entrées/sorties des véhicules. Dans la même optique, les garages individuels de plus de 5 unités sont autorisés sous conditions.

Enfin, l'entreposage de caravane/camping-car est admis sous conditions en vue de leur intégration dans le paysage urbain. Il s'agit bien d'un entreposage et non d'une occupation temporaire ou permanente de ces installations.

Différentes règles ont été inscrites dans le règlement afin de prendre en compte les enjeux liés aux commerces conformément au SCOT en cours de révision.

Afin de favoriser le dynamisme, l'attractivité et l'économie résidentielle des centres de vie, l'**ARTICLE 2** du règlement de la zone UA du projet de PLUi correspondant aux centres bourgs et centre-villages du territoire ne limite pas la taille des constructions à destination de commerce.

Par contre, afin d'encadrer un développement anarchique du commerce en zone périphérique des villes, bourgs et villages, l'**ARTICLE 2** du règlement de la zone UC intègre des surfaces de planchers maximales pour les commerces : 800 m² pour Rivière (UCb), puis 600 m² pour les villages (UCc). Aussi, les commerces de proximité peuvent être implantés dans cette zone. Les différents seuils ont été définis afin de permettre le développement de commerces et services marchands de proximité adaptés au besoin de la population en fonction de l'armature urbaine voulue par le PLUI : pôles relais et villages. Les communes rurales ayant une offre à proximité moins importante peuvent accueillir en sus des petits supermarchés et petits maxidiscounte (400 à 600 m²). Rivière, commune pôle, présentant des besoins plus importants du fait de son poids démographique peut accueillir des supermarchés de taille moyenne (600 à 800 m²).

Par ailleurs, afin de ne pas nuire à la pérennité économique des activités déjà existantes, l'**ARTICLE 2** du règlement de la zone UC permet aux commerces déjà situés dans la zone de s'étendre s'ils dépassent la limitation fixée. Aussi, il est précisé qu'une extension de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI est admise.

Dans le cas particulier d'une démolition/reconstruction d'un commerce déjà situé en zone UC, les 20% d'extension possible seront admis en sus de la surface de plancher existante avant délocalisation.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- tendant à favoriser la mixité sociale ;
- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols.



b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR : ARTICLES 4 ET 5

Les **ARTICLES 4 ET 5** définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction.

D'une manière générale, les règles sont modulées au regard de la forme urbaine existante mais également avec pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain constitué, ou tout du moins ne pas la freiner.

L'**ARTICLE 4** du règlement prévoit une emprise au sol maximum de 80% pour les constructions à usage d'habitations dans les centre-bourgs et centre-village (UAb et UAc). En UC, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% en UCb et 60% en UCc.

Ces taux ont été fixés afin de permettre l'édification de nouvelles constructions tout en préservant un cadre de vie aéré. En effet, ce pourcentage permet la densification du tissu urbain constitué tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

Afin de faciliter l'installation de commerces et favoriser l'économie résidentielle au sein des centres de vie des communes urbaines, pôles relais et villages, le PLU autorise en secteurs UAb et UAc une emprise au sol de 100% pour les autres constructions (dont constructions à usage commercial, artisanal et de services).

Dans le cas particulier d'un commerce ayant une emprise au sol de 100% et pour lequel il est projeté un changement de destination pour faire un logement limité à une emprise moindre, alors l'emprise au sol maximale autorisée est celle existante. Cette disposition permet de faciliter la mutation du bâti existant.

Les règles de hauteur maximale des constructions sont déclinées en fonction de zones ou secteurs afin de prendre en compte le paysage bâti existant.

Aussi, la hauteur maximale règlementée à l'**ARTICLE 5** est fixée à :

En UA :

- 12 mètres au faitage dans le cas d'une construction non réalisée sous toiture terrasse,
- 10 mètres à l'acrotère dans le cas d'une construction réalisée sous toiture terrasse.

En UC :

- 12 mètres au faitage ou à l'acrotère pour le secteur UCb ;
- 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse pour le secteur UCc.

Des dispositions particulières permettent de laisser une marge de manœuvre dans des cas précis de constructions :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'extension, le changement de destination de constructions existantes et la reconstruction avec une hauteur ne pouvant excéder celle existante ;
- l'implantation à la même hauteur qu'une des constructions existantes mitoyennes ou situées dans la même unité foncière dans la zone UA et dans le secteur UCb.

Dans ce cas de figure, la hauteur maximum peut être celle de la plus haute des constructions adjacentes. Si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions, il faut prendre en compte les constructions les



plus proches du terrain.

Cette dernière disposition vise à maintenir la perception des volumétries existantes et préservent ainsi les grandes caractéristiques de la trame bâtie.

Par ailleurs, le règlement fixe des hauteurs qui tiennent également compte de la destination des constructions. Afin de ne pas entraver l'activité économique et d'intégrer les contraintes techniques inhérentes à certains bâtiments d'activité, la hauteur est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments agricoles.

Se reporter à la partie Volumétrie des « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions et aux RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- constantes relatives à l'emprise au sol admise dans le cas d'évolution du bâti existant ne respectant pas les seuils minimums (ARTICLE 4) ;
- liées à la hauteur retenue (ARTICLE 5) ;
- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (ARTICLE 5) ;
- liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau (ARTICLE 5).

RÈGLES D'IMPLANTATION : ARTICLES 6, 7 et 8.

Les **ARTICLES 6, 7 ET 8** définissent les règles d'implantation des constructions sur l'unité foncière de l'opération. Ils visent à un équilibre entre :

- protéger les différents paysages de rue ;
- permettre la densification du tissu bâti, des dents creuses, des cœurs d'ilots et la reconquête des friches.

Recul par rapport aux voies existantes ou à créer :

En raison du caractère distinct de l'urbanisation des constructions existantes au sein des différentes zones, l'**ARTICLE 6** du règlement diverge entre les zones UA et UC.

Ainsi, en zone UA, l'**ARTICLE 6** autorise un recul par rapport aux voies existantes : soit à la limite d'emprise, soit avec une implantation identique à celle des constructions voisines ; et un recul par rapport aux voies à créer soit à la limite d'emprise, soit avec un recul minimum de 1m de la limite d'emprise. Ce recul permet de maintenir l'ordonnancement des constructions sur les voies existantes et favorise les opérations assises sur la création de nouvelles voies avec des règles d'implantations plus souples. Il permet de créer une certaine urbanité et de dégager de la surface à l'arrière des parcelles pour les jardins privés.

Ces règles permettent d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien existant tout en laissant des marges de manœuvre par rapports aux implantations diverses existantes.

Dans cette même optique, l'absence de dispositions s'appliquant pour les terrains ayant une façade sur rue d'une largeur inférieure ou égale à 4 mètres rend possible l'urbanisation en plusieurs fronts bâtis (possibilité de créer des constructions « en marteau »). Cette règle a pour objectif de favoriser la densification des tissus urbains constitués et ainsi limiter l'étalement urbain et la consommation



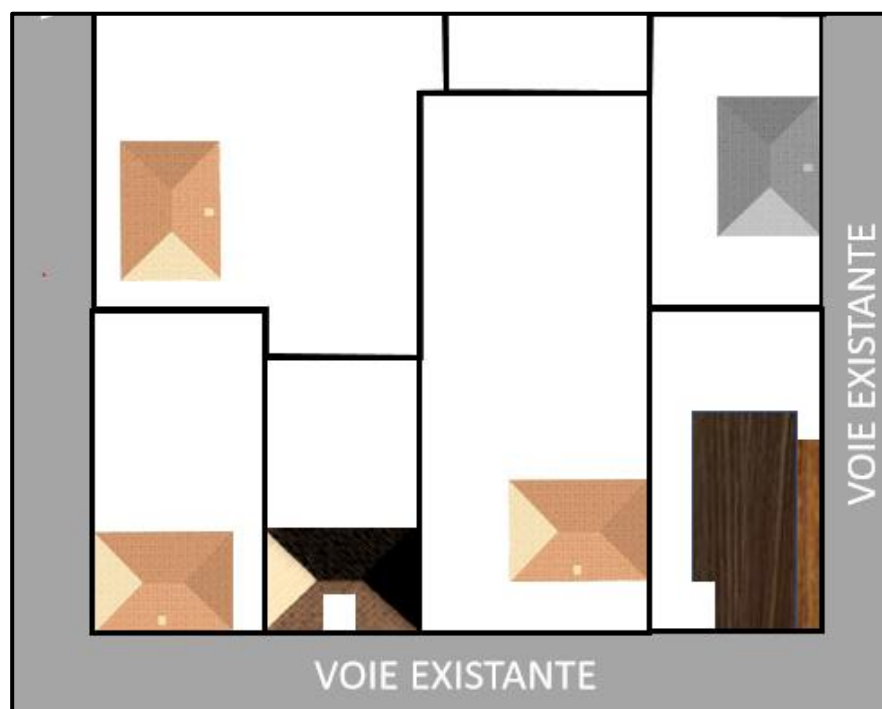
de terres agricoles. Ce souci de pouvoir densifier en profondeur se traduit également par la possibilité d'implanter une construction principale à l'arrière d'une première construction principale respectant la réglementation.

En zone UC, s'agissant de constructions plus récentes avec des densités moindres, bien souvent le bâti est situé en recul de la limite d'emprise des voies. Le recul des constructions par rapport aux voies permet la création d'un espace de transition entre l'espace public et l'espace privé habité. Cet espace peut être utilisé à des fins d'agrément avec une fonction paysagère et/ou de stationnement (recul permettant le stationnement d'une voiture devant la construction). Ces implantations résultent pour partie de règles déjà imposées avec pour objectif de limiter l'encombrement des voies par les véhicules motorisés en leur laissant un espace suffisant pour se garer sur l'unité foncière, hors domaine ouvert au public.

Aussi, pour maintenir cet objectif tout en prenant en compte l'existence de constructions présentant des implantations différentes, **L'ARTICLE 6** de la zone UC autorise une implantation soit avec une implantation identique à celle des constructions voisines soit avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

A été distingué le cas particulier des terrains situés à l'angle de plusieurs voies et donc impactés sur plusieurs limites par des règles de recul par rapport aux voies, réduisant leurs possibilités de construire. Aussi, sous réserve de ne pas nuire à l'ordonnancement générale des constructions, les règles s'appliquant sur la limite de terrain bordant une voie à partir de laquelle ne se fait pas l'accès seront les mêmes que celles s'appliquant sur limites séparatives : implantation en limite d'emprise de la voie ou recul d'au moins 3 mètres.

Par ailleurs, afin d'autoriser des architectures contemporaines avec un jeu sur les pleins et les vides, une partie de la façade bâtie sur rue (25% en UA et UC) peut appliquer des règles alternatives par rapport aux règles de reculs imposées (cf. illustration ci-dessous).



Les prescriptions réglementées à l'article 6 concernant le recul aux voies et aux autres emprises publiques s'imposent tant aux constructions principales qu'aux annexes.



Retrait par rapport aux limites séparatives :

L'ARTICLE 7 des zones UA et UC cherche à préserver de bons rapports de voisinage en imposant, lorsque les constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives, une distance minimale des constructions par rapport aux limites d'emprise de $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres et en permettant la construction en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 35 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'extensions de faible hauteur (inférieures à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère) et lorsqu'il y a déjà une construction ou un mur sur limite séparative permettant l'adossement.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment qui ne respecterait pas le retrait imposé, alors cette dernière devra s'implanter avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.

De même, le changement de destination d'une construction existante qui ne respecterait pas le retrait minimum est autorisé.

Il en est également ainsi dans le cadre d'une reconstruction à l'identique, les constructions devant alors s'implanter avec un retrait au moins égal à celui du bâtiment existant.

Ces mesures servent à préserver l'ensoleillement du voisinage et permettre la mutation du bâti existant.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de favoriser leur implantation.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques permettent de laisser une marge de manœuvre dans des cas précis de constructions, notamment dans le cadre de rénovation thermique par l'extérieur favorisées par les lois récentes (Grenelle 2 notamment).

Enfin, les éléments architecturaux et/ou de modénatures ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs.

L'implantation en limite séparative permet d'utiliser une plus grande partie du foncier, ce qui permet une plus grande marge de manœuvre pour faire évoluer un logement : construction d'une ou plusieurs pièces supplémentaires pour répondre aux évolutions de la composition des foyers.

Elle permet aussi la mitoyenneté qui présente l'avantage d'une meilleure performance énergétique des logements en présentant moins de façade aux variations climatiques.

Dans certains contextes, plutôt péri-urbains, le logement individuel s'est implanté sur des terrains répondant à une demande de logement accompagné d'espaces libres privatifs (« pouvoir faire le tour de la maison »). Dans ce contexte, l'implantation en limite séparative correspond surtout à l'implantation des annexes, garages, pool house... mais de plus en plus aussi à l'agrandissement du logement pour satisfaire l'évolution de la famille et éviter de quitter le territoire pour trouver un logement plus grand.

La diversité des formes urbaines, liée à une diversité des typologies de logements, est essentielle pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et avoir la faculté de trouver un logement correspondant aux besoins attachés aux différentes étapes de la vie.

C'est la raison pour laquelle le PLUi a entendu développer ces différentes formes urbaines, avec en filigrane la volonté de permettre une plus grande optimisation du foncier afin de favoriser le maintien des familles sur le territoire et participer à la limitation de l'étalement urbain.



Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant :

- *les règles, constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *les dispositions relatives aux éléments de patrimoine bâti à protéger (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *les dispositions relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (ARTICLES 6 et 7) ;*
- *les règles relatives aux Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE 8).*

Les règles instituées mettent en place les conditions d'une meilleure optimisation du foncier par rapport à de nombreux documents d'urbanisme antérieurs et d'une densification modérée en instituant la marge d'appréciation nécessaire pour que les nouveaux projets de constructions immobilières soient conçus en harmonie avec leur environnement.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 9 et 10

Insertion architecturale, environnementale et paysagère : ARTICLE 9

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures ;*
- *alternatives pour une meilleure insertion paysagère ;*
- *relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) ;*

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales : ARTICLE 10

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS : ARTICLE 11

11-1 Proportion minimales de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable.

Comme vu précédemment dans les dispositions communes, en lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme il a été choisi de déterminer un coefficient de biotope se distinguant en espaces verts de pleine terre et en espaces verts complémentaires auxquels est adjoint un système de pondération pour prendre en compte leurs potentiels écologiques différenciés.

Cet outil permet d'instaurer une dimension qualitative à la végétalisation des parcelles en venant pondérer la participation de chaque type d'espace à l'effort fixé à atteindre sur la zone. Il permet également au pétitionnaire de trouver un équilibre entre qualité et quantité des espaces végétalisés lors des projets.



Ce pourcentage d'espaces végétalisés ou végétalisables permet également de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.

Pour rappel : les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées avec au moins 50 cm de terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées avec moins de 50 cm de terres, les murs végétalisés et les revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouses, ...) ;
- 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Zone	PLUi	Justifications
UAb	10%	Sur ce secteur, la part d'espaces végétalisés ou végétalisables est fixée à un minimum de 10% afin de prendre en compte le coefficient d'emprise au sol autorisé tout en maintenant une part d'espaces ouverts et végétalisés dans ce tissu ancien dense.
UAc et UCb	15%	Le secteur UAc représentent les centres des villages et dispose donc de plus de surface libre. La valeur du coefficient est augmentée à 15%.
UCc	20%	Comme précédemment, UCc correspond à un secteur moins dense (périphérie des villages). Le coefficient minimum y est donc plus important.

11-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.

11-3 Prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les obligations en matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques.

Aussi, pour les zones urbaines mixtes, une majoration de 15% des espaces végétalisés est instaurée sur les parcelles présentes au sein d'un corridor urbain. En effet, ces corridors assurent les déplacements des espèces dans l'espace urbain et il est donc nécessaire d'intensifier la présence de végétation pour favoriser une plus grande biodiversité.

Zone	Majoration	% minimum d'espaces végétalisés dans le corridor
------	------------	--



UAb	15%	25%
UAc et UCb		30%
UCc		35%

OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT : ARTICLE 12

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14**CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13**

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



D. Les zones urbaines spécifiques

I / ZONE UE

1. Identité de la zone UE

Cette zone urbaine spécifique est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales dont la création ou le développement au sein du tissu bâti actuel ou futur risquerait de créer des conflits d'usage entre habitat et activités (gêne créée par les véhicules de transport, le bruit, les poussières, les odeurs, etc.). Cette zone pérennise et conforte les zones d'activités existantes.

Elle correspond aux sites à Boiry-Sainte-Rictrude de la sucrerie et d'une entreprise de menuiserie.

2. Les principes de délimitation de la zone UE et des sous-secteurs :

Sont classés en zone urbaine à vocation d'activité, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, dont la vocation est d'accueillir spécifiquement des activités de services ou artisanales.

Sur le territoire des 6 communes, il s'agit du secteur UEm qui correspond au secteur à vocation d'activités mixtes à l'exception du commerce de détail et des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf lorsqu'ils sont liés aux activités autorisées).



Localisation des secteurs UEm sur le territoire



3. Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones urbaines spécifiques UE

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Le principe de la zone urbaine spécifique est de restreindre les utilisations et occupations du sol autorisées (c'est donc le principe inverse des zones urbaines mixtes qui n'interdisent qu'un nombre restreint d'occupations et utilisations du sol).

En aucune façon le règlement de la zone UE ne pourra autoriser l'implantation d'autres types d'activités que celles autorisées à l'article 2.

C'est pourquoi, hormis le rappel des interdictions liées à des prescriptions graphiques (éléments du patrimoine à préserver et périmètres indicés « i »), l'**ARTICLE 1** est renseigné brièvement : « sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées ».

En dehors des activités proprement dites, l'**ARTICLE 2** n'autorise que :

- des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des habitations directement liées aux activités autorisées ;
- l'extension limitée des habitations existantes ;
- les aires de stationnement ouvertes ou non au public ;
- les exhaussements et affouillements ;
- les clôtures ;
- les serres et installations légères démontables ;
- les constructions complémentaires à celles autorisées.

Implicitement les nouvelles habitations (hors gardiennage) et les exploitations agricoles et forestières sont interdites.

Ces règles permettent de limiter des risques de conflits d'usages dans une zone à dominante d'activité. Par ailleurs, les nouvelles exploitations agricoles sont autorisées uniquement en zone agricole.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont notamment autorisées uniquement en lien direct avec les activités autorisées et dans des conditions particulières afin d'éviter toute construction de logement indépendante d'une activité.

Les constructions constituant un complément administratif, technique, social ou de services des constructions autorisées peuvent être intégrées ou non aux constructions autorisées. La présence des installations ou/et constructions constituant ce complément doit rester liée aux fonctions de la zone. Ce complément peut être constitué également de services marchands.

Par exemple, pour une zone économique, il pourra s'agir d'une crèche (familiale ou d'entreprise), d'une cantine, d'une sandwicherie, d'une salle de sport, etc. car secondaires mais justifiées par la proximité des activités autorisées et la présence de salariés.

Ce complément n'est pas à confondre avec des locaux accessoires à une activité autorisée dans la zone, qui sont réputés avoir la même destination que le local principal et sont donc autorisés de fait. C'est la destination principale des bâtiments qui s'appliquera à l'ensemble des bâtiments.

Sont également autorisés, afin de faciliter le développement du tourisme et notamment d'un tourisme



d'affaire, sont autorisés les établissements à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Dans le secteur UEm, qui a une vocation industrielle affichée, les constructions à usage artisanal ou industriel sont admises, ainsi que les constructions à usage de commerce de gros, les entrepôts et bureaux. Par contre, les constructions à usage de commerce de détail et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que si elles constituent un complément indispensable aux établissements autorisés dans la zone.

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner l'**ARTICLE 3** relatif aux dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, la zone UE n'ayant pas vocation à accueillir des opérations à vocation d'habitat.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau (**ARTICLES 1 et 2**) ;
- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) - (**ARTICLE 2**) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (**ARTICLE 2**).

b) QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE : ARTICLES 4 à 12

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 4 à 8

Les règles d'emprise au sol et d'implantations permettent de favoriser la densité sur les unités foncières réduites tout en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu économique existant.

Ainsi :

- l'emprise au sol est limitée à 80% dans l'ensemble de la zone (**ARTICLE 4**) ;
- Il n'est pas fixé de règles de hauteur maximale ;
- Le recul minimum imposé par rapport aux voies est de 5 mètres (**ARTICLE 6**) ;
- l'implantation sur limites séparatives latérales est autorisée sans limitation de profondeur par rapport à la voie (**ARTICLE 7**).
-

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- constantes relatives à l'emprise au sol admise dans le cas d'évolution du bâti existant ne respectant pas les seuils minimums (**ARTICLE 4**) ;
- liées à la hauteur retenue (**ARTICLE 5**) ;
- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (**ARTICLE 5**) ;
- liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau (**ARTICLE 5**) ;
- constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (**ARTICLES 6 et 7**) ;
- relatives aux éléments de patrimoine bâti à protéger (**ARTICLES 6 et 7**) ;



- relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (**ARTICLES 6 et 7**) ;
- relatives aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**ARTICLE 8**) ;

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 9 A 12

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (**ARTICLE 9**) ;
- alternatives pour une meilleure insertion paysagère (**ARTICLE 9**) ;
- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) (**ARTICLE 9**) ;
- en matière de performances énergétiques et environnementales (**ARTICLE 10**) ;
- permettant de calculer la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (**ARTICLE 11**) ;
- en matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11**) ;
- en matière de réalisation d'aires de stationnement (**ARTICLE 12**).

Par ailleurs, par souci de fonctionnalité, s'agissant de constructions à usage d'activités, certaines règles mineures des **ARTICLES 9 ET 11** sont adaptées, supprimées ou ajoutées par rapport aux dispositions communes à toutes les zones :

- Matériaux ondulés translucides autorisés à concurrence de 25% maximum de la couverture afin de permettre l'aménagement de puits de lumière (**ARTICLE 9-1**) ;
- Pas de dispositions spécifiques relatives aux volumes et aux percements des constructions (**ARTICLE 9-1**) ;
- Pas d'obligations pour les toitures terrasses d'être plantées ou masquées par un acrotère (**ARTICLE 9-1**) ;
- Qu'elles soient sur rue ou sur limites séparatives, les clôtures sur rue sont limitées à 2 mètres sauf nécessité fonctionnelle et leur constitution n'est pas encadrée (**ARTICLE 9-1**) ;
- Pas de dispositions imposées pour dissimuler les ouvrages techniques (**ARTICLE 9-2**) ;
- Absence de règles relatives à l'insertion paysagère des cheminées, antennes paraboliques et de radiotéléphonie mobile (**ARTICLE 9-2**) ;
- Pas d'obligation de réaliser des espaces libres plantés de convivialité (**ARTICLE 11-2**) ;
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts (**ARTICLE 11-2**).

Concernant les surfaces éco-aménageables (**ARTICLE 11-1**), une part égale d'espaces végétalisés ou végétalisables de 10% minimum est demandée sur ce secteur à vocation de zone d'activités économiques. Cela traduit la volonté de ne pas contraindre les possibilités de densification du tissu économique et ainsi limiter la consommation d'espace.

Les prescriptions qualitatives de l'article 11-2 (espaces libres et plantations) visent :

- La bonne gestion des espaces libres qui doivent être aménagés en espaces libres plantés ou



en espaces vert ;

- La bonne intégration et l'agrémentation des aires de stationnement qui doivent être plantées.

Pour ce qui relève des prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11-3**), une majoration de 15% des espaces végétalisés est instaurée sur les parcelles présente au sein d'un corridor urbain.

Zone	Majoration	% minimum d'espaces végétalisés dans le corridor
UEm	15%	25%

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



III / ZONE UJ

1. Identité de la zone UJ

Des fonds de jardins ont été classés en UJ. La zone UJ correspond à une zone de très faible densité pouvant accueillir une urbanisation limitée contribuant au maintien d'une transition paysagère qualitative avec les zones urbaines et les zones agricoles/naturelles, favorise la préservation d'une auréole verte autour des bourgs et villages et participe pleinement, dans de nombreux secteurs, à la Trame Verte et Bleue du territoire.

Le but de cette règle est à la fois :

- d'interdire les double front bâti (constructions implantées à l'arrière d'une première, implantation dite "en marteau") et l'ensemble des problématiques qui s'y attachent (problèmes de voisinage (vue directe notamment), multiplication des entrées sortie sur les voiries, extensions des réseaux...). Pour desservir ces nouvelles constructions en marteaux, de longs linéaires de chemins d'accès sont créés. Etant privés, ils ne sont pas mutualisés et se multiplient, consommant du foncier inutilement.
- de préserver une bande de transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et/ou naturelles, conformément au SCoT. Outre sa fonction de transition paysagère qualitative avec les zones agricoles et paysagères, le maintien d'une bande à constructibilité limitée permet de préserver des bandes d'habitat propice à la faune et à la flore mais également de limiter en partie les impacts des effluents agricoles (pesticides, insecticides et autres traitements) sur des espaces habités.

Le choix de classer les fonds de jardin en UJ

Les fonds de jardin n'ayant pas une vocation agricole, conformément au souhait de la Chambre d'Agriculture de ne pas classer en zone A des terrains dont l'utilisation n'est pas agricole, un classement de ces derniers en zone Agricole n'a pas paru pertinent.

La volonté de transition paysagère entre zone urbaine mixte et zones agricoles et naturelles en ne permettant pas l'édification d'un double rideau de constructions nécessitait un classement n'autorisant pas l'édification de certaines constructions nouvelles : les nouvelles constructions principales. Aussi, le classement de ces derniers en zone urbaine mixte n'a pas paru pertinent.

Ces derniers ne constituant ni des espaces naturels fragiles, ni des STECAL, un classement de ces derniers en zone Naturelle n'a pas paru pertinent.

Il est également apparu illégal et incohérent de classer les fonds de jardins en STECAL Nj pour les raisons suivantes :

En effet, au sens de la loi, le règlement d'urbanisme peut « à titre exceptionnel » délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

L'objectif est de limiter les risques de prolifération des extensions et modifications illégales des constructions en zone rurale. Aussi, ces STECAL concernent des projets dont l'implantation en zone A ou N peut être justifiée ou à la prise en compte des constructions autres qu'à vocation d'habitation existantes.

Considérant que :

- La loi confère un caractère exceptionnel aux STECAL et que les secteurs de fonds de jardins sont très nombreux et concernent quasiment toutes les communes de la CUA,
- Les fonds de jardins étant localisés d'un seul tenant avec la zone urbaine mixte, ils ne participent pas au mitage des terres agricoles et naturelles, motif de création des



STECAL

- les fonds de jardins correspondent à des secteurs artificialisés, très diversifiés en termes d'utilisation (stationnement totalement imperméabilisé, entreposage, etc.) et qu'à ce titre ils sont d'ailleurs repris sous la légende « espaces ouverts artificialisés » dans les atlas cartographique informatisé de l'occupation du sol (Modes d'Occupation du Sol),
- dans les fonds de jardins, il est prévu d'autoriser l'extension limitée des habitations existantes, et que depuis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, les extensions des habitations existantes n'ont plus vocation à être gérées par des STECAL.

Au regard de cette démonstration, afin de répondre aux objectifs fixés par le PADD et notamment permettre la création de cette ceinture verte autour des bourgs, le seul classement satisfaisant apparaît être la création d'une zone urbaine à vocation spécifique « fonds de jardin » : UJ.

2. Les principes de délimitation de la zone UJ

I. LES PRINCIPES DE BASE :

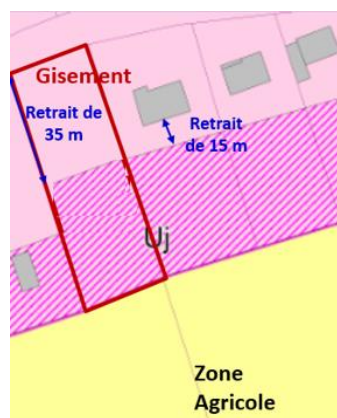
A) Application aux fonds de parcelles entre la zone urbaine mixte et la zone agricole ou naturelle.

La zone UJ reprend l'ensemble des fonds de unités foncières comprises entre la zone urbaine mixte et la zone agricole ou naturelle. Essentiellement liée à des habitations, elle correspond donc à des fonds de jardins existants ou potentiels (terrains agricoles enclavés, non exploitables ayant un lien fonctionnel avec la parcelle accueillant ou vouée à accueillir une habitation).

Ce principe s'applique dès lors qu'une unité foncière située en zone urbaine mixte est en contact avec la zone agricole ou naturelle.

En principe, s'agissant des unités foncières non bâties, la zone UJ se situe au-delà d'un recul de 35 m de profondeur calculée à partir de la voie desservant le terrain, jusqu'au fond de l'unité foncière.

En principe, s'agissant des unités foncières bâties, la zone UJ se situe au-delà d'un recul bande de 15 m à compter de la façade arrière de la construction principale jusqu'au fond de l'unité foncière.



La zone UJ s'applique sur l'ensemble du fond de l'unité foncière et non uniquement sur la partie de la parcelle en contact avec la zone A ou N.



En conséquence :

Pas de zone UJ en interface entre des zones urbaines ou à urbaniser à vocation spécifique et la zone agricole ou naturelle.

La non-délimitation de zone UJ entre des zones urbaines ou à urbaniser à vocation spécifique et des zones agricoles ou naturelles se justifie avant tout par des motifs de fonctionnalité des constructions autorisées, afin de ne pas nuire à leur pérennité mais aussi par l'absence dans de nombreux cas de fond de parcelles non imperméabilisé (stationnement, dépôt, quai de déchargement, etc.).

- Pas de zone UJ en interface entre des zones urbaines mixtes à urbaniser et la zone agricole ou naturelle.

Pour les zones à urbaniser à vocation mixte, le principe de transition paysagère avec les zones agricoles ou naturelles a été appliqué en utilisant un autre outil : les OAP communales ou/et sectorielles.

S'agissant de zones dans lesquelles une urbanisation d'ensemble est programmée, l'utilisation de l'outil « OAP » pour gérer cette transition répond complètement à sa vocation telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

L'utilisation de cet outil était moins adaptée pour une application aux zones urbaines mixtes correspondant essentiellement à des secteurs déjà bâtis, nécessitant l'application d'une règle équitable entre l'ensemble des parcelles impactées.

B) Application dans le cas où la zone urbaine mixte est DÉJÀ BATIE

B1 : Existence ou absence d'une zone UJ

Il est important de noter, à ce stade, que l'application de la zone UJ sur chaque unité foncière dépend de l'orientation de la construction principale existant sur l'unité foncière, par rapport à la zone A ou N.

Lorsqu'une unité foncière bâtie, classée en zone urbaine mixte, est en contact avec une zone A ou N, mais que la construction principale existant sur cette unité foncière ne présente pas de façade arrière parallèle à cette zone, aucune zone UJ ne trouve à s'appliquer.

Lorsqu'une unité foncière bâtie, classée en zone urbaine mixte, est en contact avec une zone A ou N, et que la construction principale existant sur cette unité foncière présente une façade arrière parallèle à cette zone, la zone UJ trouve à s'appliquer.

B2 - Délimitation de la zone UJ

La zone UJ se situe au-delà d'un recul de 15 m à compter de la façade arrière de la construction principale jusqu'au fond de l'unité foncière (cette distance de 15m est incluse dans la zone U et permet donc de construire une extension (par exemple véranda etc.), des annexes ou une nouvelle construction.





C) Application dans le cas où la zone urbaine mixte N'EST PAS BATIE (gisement) et qu'il est prévu une urbanisation en front de rue (dents creuses) :

La zone UJ se situe au-delà d'un recul de 35 m de profondeur calculée à partir de la voie desservant le terrain, jusqu'au fond de l'unité foncière. Cette distance permet de prendre en compte un éventuel recul de la construction (0 à 5 mètres de recul minimum), la construction en elle-même (environ 15 mètres de profondeur du bâti) ainsi qu'une éventuelle extension (de type véranda par exemple) sans être soumis aux contraintes de limitation des surfaces constructibles induites par la zone UJ :

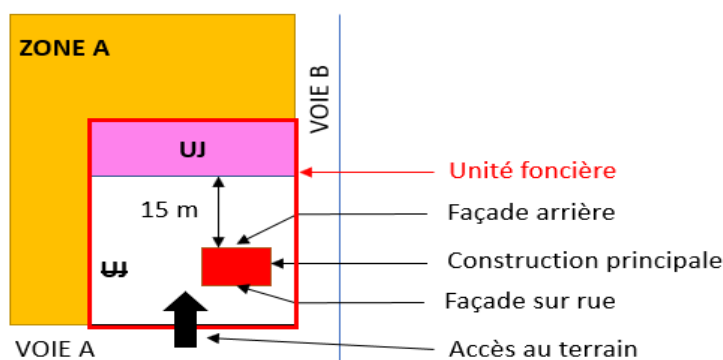
II. PRECISIONS SUR LES MODALITES D'APPLICATION DE LA DELIMITATION DU UJ EN SECTEURS DEJA BATIS :

A - Notion de FAÇADE ARRIERE :

Le recul des 15 mètres par rapport à la façade arrière des constructions principales ne s'applique qu'à la façade arrière et non aux façades latérales qui sont en limite des zones N et A.

La façade arrière est celle opposée à la façade sur rue qui est définie dans le tome deux du règlement du PLUI de la manière suivante : « façade située face à la voie à partir de laquelle se fait l'accès au terrain ».

La façade arrière est donc la façade faisant face à la façade sur rue.



B - Notion de CONSTRUCTION PRINCIPALE :

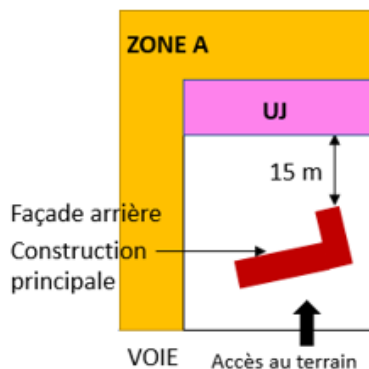
La délimitation de la UJ s'applique à partir de la construction principale du terrain, à partir du point de la façade arrière le plus éloigné par rapport à la voie à partir de laquelle se fait l'accès et en prenant en compte l'emprise de la construction principale d'un seul tenant.

En conséquence, elle ne s'applique pas à partir des bâtiments secondaires apportant un complément aux fonctionnalités de la construction principale lorsqu'ils sont non reliés à la construction principale.

Cela signifie que cela ne s'applique pas aux annexes telles que définies dans le tome 2 du règlement du PLUI sauf lorsqu'elles sont physiquement reliées à la construction principale (auvent, porche, etc.).

La délimitation de l'emprise de la construction principale comprend donc également les extensions contiguës à cette dernière.

En cas de pluralités de constructions principales (pouvant résulter notamment d'un permis groupé), la zone UJ a été définie à partir de la construction principale dont la façade arrière est le plus en retrait par rapport à la voie à partir de laquelle se fait l'accès.

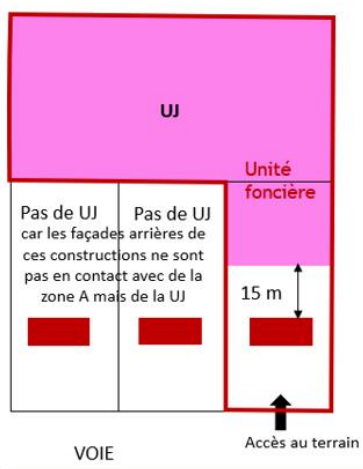


C - Une application de la délimitation du UJ par rapport à l'UNITÉ FONCIÈRE :

Les droits à construire en zone UJ sont limités dans le règlement aux articles 2 et 6 qui spécifient que l'emprise au sol supplémentaire autorisée s'applique par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI et au sein de l'unité foncière.

Aussi, la délimitation de la UJ s'applique également par rapport à l'unité foncière.

Les droits à construire liés à la délimitation du UJ au jour de l'approbation du règlement graphique du PLUi sont donc fixés à un temps « t » correspondant à la date d'approbation du PLUI. Aussi, l'évolution des unités foncières suite à approbation du PLUI n'aura pas d'impact sur la délimitation des UJ, figée à la date d'approbation du PLUI.



III. Cas particuliers d'application de la délimitation du UJ en secteurs déjà bâtis :

A - Cas particulier des équipements publics inscrits en zone urbaine mixte

Lorsque la zone urbaine mixte comprend un équipement public ou d'intérêt collectif pour des motifs de fonctionnalité, le classement en UJ du fond de parcelle ne s'applique pas.

Pour les projets d'équipements en zone urbaine mixte, un principe de transition paysagère est inscrit dans l'OAP communale.

B - Cas particulier des activités économiques classées en zone urbaine mixte (dont exploitations agricoles inscrites en zone urbaine mixte).



Lorsque la zone urbaine mixte comprend une activité économique, pour des motifs de fonctionnalité et afin de ne pas nuire à sa pérennité, le classement en UJ du fond de parcelle ne s'applique pas.

En partant de ce principe, le zonage est strictement égalitaire et ne dépend pas des différentes profondeurs de parcelles.

Par ailleurs, la délimitation du secteur UJ entre deux parcelles mitoyennes peut sembler manquer d'égalité de traitement lorsque : soit il existe déjà une construction en double front qu'il faut prendre en compte (sans amplifier le phénomène sur les parcelles voisines), soit une future construction en double front non édifiée mais ayant déjà fait l'objet d'une autorisation du sol non caduque doit être prise en compte. Pareillement, le cadastre parfois insuffisamment mis à jour contribue pleinement à cette incompréhension dans la lecture des plans.



Localisation des zones UJ sur le territoire

3. Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones urbaines spécifiques UJ

a) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : ARTICLES 1 A 3

Tout comme la zone UE, la zone UJ étant une zone urbaine spécifique, les utilisations et occupations du sol autorisées sont restreintes et son règlement ne pourra autoriser l'implantation d'autres types de constructions que celles autorisées à l'article 2.

C'est pourquoi, hormis le rappel des interdictions liées à des prescriptions graphiques (éléments du patrimoine à préserver et périmètres indicés « i »), l'ARTICLE 1 spécifie que : « sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées ».



Les zones UJ, zone de transition paysagère entre les espaces urbanisés et agricoles/naturels et constituée d'espaces de jardin privés à la biodiversité supérieure aux espaces agricoles qui la borde, constitue de fait une zone qui concourt au fonctionnement optimum de la Trame Verte et Bleue. Afin de préserver cet espace d'une urbanisation remettant en cause son rôle de transition paysagère et écologique, ne sont autorisées les nouvelles habitations et les extensions de celles existantes que de manière limitée en emprise au sol supplémentaire au sein de l'unité foncière par rapport à la date d'approbation du PLUI (**ARTICLE 2**).

Aussi, la limitation de 60 m² d'emprise au sol supplémentaire au sein de l'unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI s'applique :

- aux nouvelles habitations y compris leurs annexes à l'exception des piscines non closes
- aux constructions d'habitations existantes au sein de l'unité foncière dont :
 - 30 m² pour l'extension des constructions principales existantes ;
 - et 30 m² pour les annexes à l'exception des piscines non closes liées aux constructions principales existantes ;

Par ailleurs, les piscines non closes liées aux constructions principales existantes ou nouvelles constructions sont admises dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire au sein de l'unité foncière par rapport à l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI en sus des 60 m² autorisés.

S'agissant de fonds de jardins, sont également admises les installations légères démontables sans limitation sachant que l'application du pourcentage minimum d'espaces végétalisés ou végétalisables limite fortement les possibilités d'imperméabilisation.

Enfin, afin de ne pas handicaper l'aménagement d'installations présentant un intérêt général, sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, l'entreposage de caravane/camping-car est admis sous conditions en vue de leur intégration dans le paysage urbain.

L'ensemble de ces règles permettent de préserver et renforcer la qualité paysagère des abords de villes, bourgs et villages en autorisant des types d'occupation du sol spécifiques et limités mais aussi contraindre leurs imperméabilisations et constituer l'ensemble de ces fonds de jardins comme véritables relais écologiques de la trame verte et bleue.

En lien avec les destinations des sols autorisées, il n'a pas paru pertinent de renseigner l'**ARTICLE 3** relatif aux dispositions particulières tendant à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, la zone UJ n'ayant pas vocation à accueillir des opérations à vocation d'habitat.

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau (**ARTICLES 1 et 2**) ;
- relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) - (**ARTICLE 2**) ;
- relatives aux exhaussements et affouillements des sols (**ARTICLE 2**).

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : ARTICLES 4 A 12

Les règles définies pour encadrer les extensions et annexes autorisées sont garantes de leur



intégration dans le paysage en limitant leurs impacts potentiels :

- Emprise au sol maximum de 60 m² + 50 m² pour les piscines non closes d'une hauteur maximum d'1,50 mètres (**ARTICLE 4**) ;
- Hauteur maximum de 3,50 mètres ou hauteur maximale identique à celle de la construction existante pour les extensions (**ARTICLE 5**) ;
- % minimum d'espaces végétalisés ou végétalisables : 60% (**ARTICLE 11**)

Dans ce secteur ayant pour but le maintien des fonds de jardin, il est demandé que la part d'espaces végétalisés soit importante (au moins 60%) puisque le principe de cette zone est de maintenir les espaces de fond de jardin comme espaces relais pour la biodiversité. Les constructions et les aménagements y sont restreintes.

Pour ce qui relève des prescriptions pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11-3**), une majoration de 15% des espaces végétalisés est instaurée sur les parcelles présente au sein d'un corridor urbain.

Zone	Majoration	% minimum d'espaces végétalisés dans le corridor
UJ	15%	75%

Se reporter aux parties « DISPOSITIONS COMMUNES » et « RÈGLES ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES » du présent livret concernant les dispositions :

- *constantes relatives à l'emprise au sol admise dans le cas d'évolution du bâti existant ne respectant pas les seuils minimums (**ARTICLE 4**) ;*
- *liées à la hauteur retenue (**ARTICLE 5**) ;*
- *relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis au-delà des hauteurs maximales des constructions imposées (**ARTICLE 5**) ;*
- *liées aux secteurs susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau (**ARTICLE 5**) ;*
- *constantes dans l'ensemble des zones, de recul et de retrait minimum par rapport aux cours d'eau, au canal et à la voie ferrée (**ARTICLES 6 et 7**) ;*
- *relatives aux constructions ou éléments de constructions toujours admis dans les marges de recul/retrait des constructions lorsqu'un recul/retrait est imposé par les dispositions spécifiques (**ARTICLES 6 et 7**) :*
- *liées à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (**ARTICLE 9**) ;*
- *alternatives pour une meilleure insertion paysagère (**ARTICLE 9**) ;*
- *relatives aux éléments de patrimoine à protéger (végétal et bâti) (**ARTICLE 9**) ;*
- *en matière de performances énergétiques et environnementales (**ARTICLE 10**) ;*
- *permettant de calculer la proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable (**ARTICLE 11**) ;*
- *en matière de préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques (**ARTICLE 11**) ;*
- *en matière de réalisation d'aires de stationnement (**ARTICLE 12**).*

S'agissant de fonds de jardins ne pouvant accueillir de nouvelles constructions principales, il n'a pas été fixé de règles concernant les implantations par rapport aux voies (**ARTICLE 6**) ou entre deux



constructions sur une même propriété (**ARTICLE 8**).

Les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives (**ARTICLE 7**), à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (**ARTICLE 9-1**), à l'insertion paysagère (**ARTICLE 9-1**) s'inscrivent dans la continuité des dispositions s'imposant en zone urbaine mixte UC.

A été pris en compte la délimitation de la zone UJ avec un recul de 35 mètres par rapport aux voies pour réglementer l'ARTICLE 7. Aussi, il n'est plus fait mention d'une implantation sur limites séparatives possible dans une bande de 35 mètres mais uniquement des dispositions s'appliquant au-delà des 35 mètres dans les zones urbaines mixtes.

c) ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX : ARTICLES 13 A 14

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC : ARTICLE 13

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : ARTICLE 14

Se reporter à la partie « DISPOSITIONS COMMUNES » du présent livret concernant les conditions de desserte par les réseaux.



E. Les zones à urbaniser à court et moyen terme 1AU

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou peu équipées réservées à l'extension urbaine de la commune, dont la vocation est, à plus ou moins long terme, d'être intégrées aux zones urbaines existantes.

Il est possible de distinguer différentes zones à urbaniser en fonction de leur future vocation.

I / ZONE 1AUa

1. Identité de la zone 1AUa

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou peu équipées réservées à l'extension urbaine de la commune. Ce sont des zones mixtes urbanisable à court et moyen terme, vouées à intégrer une zone urbaine mixte et affectées à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages (à vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions compatibles à l'habitat : commerces, artisanat, équipements, bureaux, etc.).

2. Les principes de délimitation de la zone 1AUa et des sous-secteurs :

Les secteurs de la zone 1AUa se distinguent par leurs localisations au sein de la structure urbaine satellitaire du territoire (pôles relais et villages) impactant sur la volumétrie et la densité du bâti qui seront autorisées et la densité à privilégier.

Une partie des zones à urbaniser reprend des dispositions inscrites dans les documents d'urbanisme précédents. D'autres ont été créées ou ont été supprimées pour répondre aux besoins et aux partis d'aménagement exprimés notamment dans le PADD du PLUi des 6 communes.

Principes de délimitation des zones AU :

L'objectif de réduction de la consommation d'espace sur la partie résidentielle se concrétise, notamment, par la mise en œuvre de plusieurs leviers :

- diminuer la vacance,
- optimiser le tissu urbain existant,
- limiter la consommation d'espace au-delà des enveloppes urbaines,
- accroître l'intensité urbaine

- d'un commun accord, toutes les zones dont l'urbanisation était prévue à long terme (zones 2AU pour les PLU), ont été supprimées d'office, notamment la zone 2AUe sur la commune de Ficheux.

- Les hectares ont été redistribués dans un premier temps entre Rivière (pôle relais) et les communes rurales. Une répartition conforme aux exigences du SCOT et qui répond aux objectifs du PADD de concevoir un développement de l'habitat de manière à assurer un équilibre résidentiel : un léger accroissement de la population dans les communes rurales, un accroissement plus significatif au niveau des pôles ruraux ;

Cette répartition ne s'appuie non pas sur une répartition simplement mathématique ou comptable entre les communes mais sur un croisement de plusieurs critères :

- le dynamisme communal de construction lors des dernières années
- la prise en compte des dents creuses et des sites de renouvellement urbain à privilégier avant de consommer de nouvelles surfaces agricoles
- l'analyse de chaque gisement :

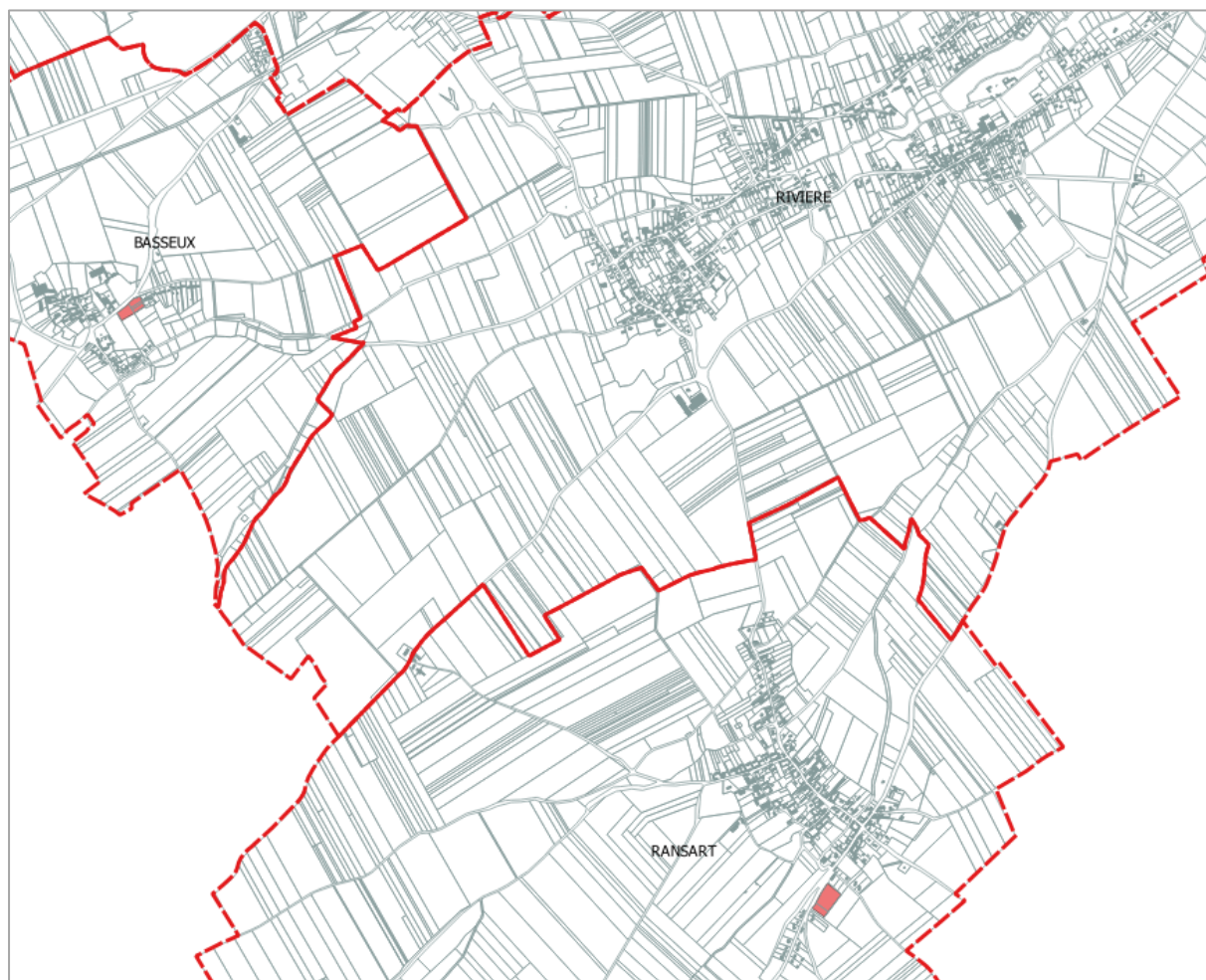


- leur impact sur la consommation agricole et la pérennité des exploitations,,
- leur impact sur les milieux « naturels » (ENS, impacts sur la TVB...)
- la prise en compte des différentes risques (ICPE, inondations...) et nuisances (bruits...),
- leur pertinence par rapport aux « cœurs » de bourgs et de ses aménités («équipements à proximité notamment),
- leur desserte actuelle ou envisageable en transports en commun
- le délai de leur mobilisation (propriétaires vendeurs et/ou déjà en phase pré-opérationnelle...)

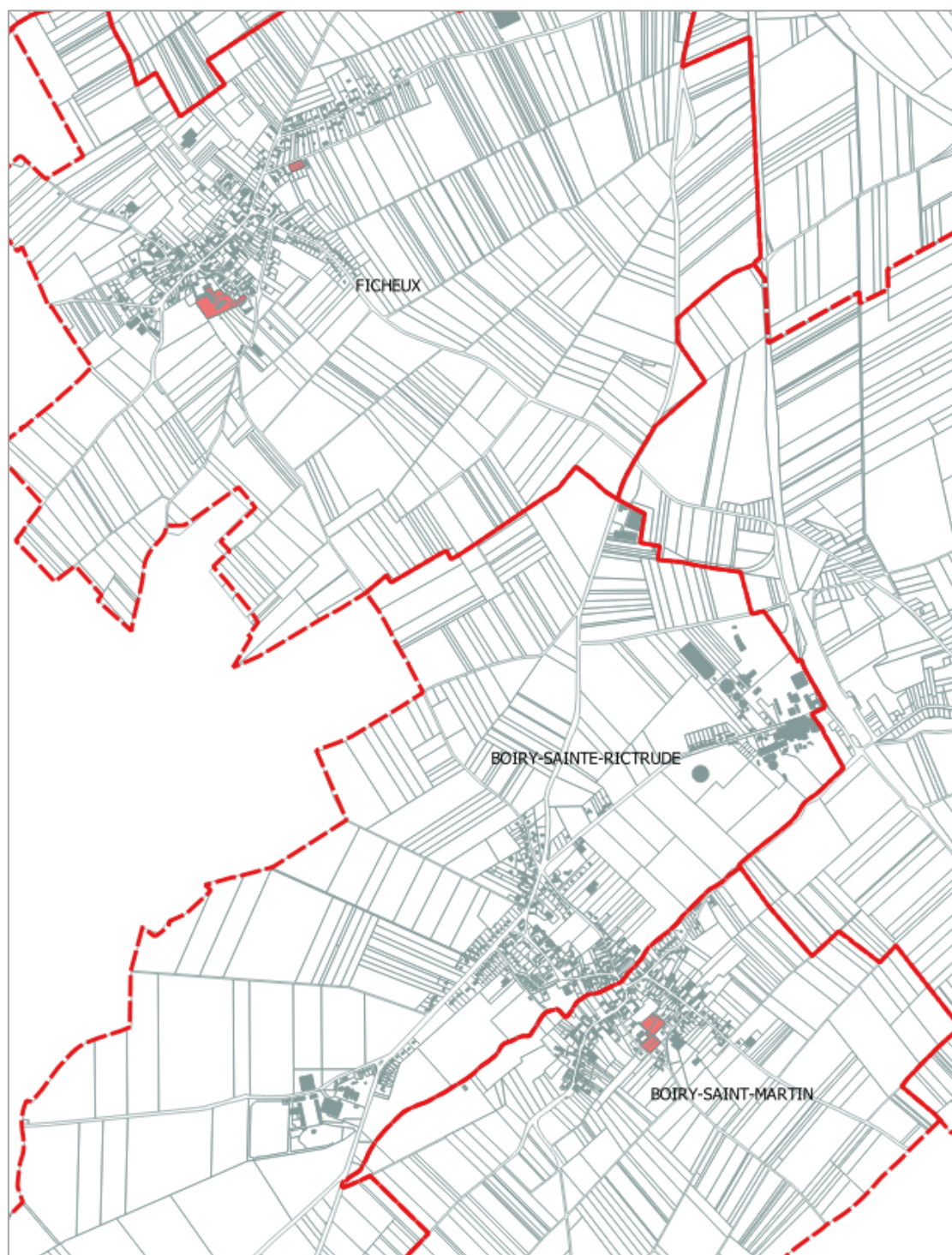
Le croisement de l'ensemble de ces critères a guidé le choix politique des zones d'extension et en particulier des zones AU, c'est-à-dire mettre systématiquement l'intérêt public au cœur de la réflexion, avant tout intérêt particulier.

La zone 1AUa a été découpée en plusieurs secteurs afin de permettre une modulation réglementaire des zones entre elles afin de prendre en compte leur localisation, leurs caractéristiques et leur insertion dans les tissus dans lesquelles elles s'inscrivent :

- **Le secteur 1AUa3** correspond aux zones mixtes d'urbanisation future de moyenne densité, localisées dans les centres-villages des communes rurales;
- **Le secteur 1AUa4** correspond aux zones mixtes d'urbanisation future de faible densité localisées :
 - dans les extensions récentes des communes rurales,
 - aux abords d'espaces présentant des qualités écologiques, architecturales ou/et paysagères nécessitant une attention particulière quant à la morphologie urbaine du futur quartier (densité, hauteur, emprise).



Localisation des zones 1AUA sur le territoire (Basseux et Ransart)



Localisation des zones 1AUA sur le territoire (Ficheux et Boiry-Saint-Martin)

*



3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER 1AUA

Les règles applicables sont celles des zones U correspondantes :

Les dispositions applicables au secteur 1AUA3 seront celles du secteur UCb.

Les dispositions applicables au secteur 1AUA4 seront celles du secteur UCc.

Il sera toutefois précisé les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser à l'**ARTICLE 2** de la zone 1AUA : les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (différentes tranches d'urbanisation). Le terme « opération d'aménagement d'ensemble » est indépendant de toute référence à une procédure particulière, en particulier de type lotissement, ou « permis de construire valant division » prévu au code de l'urbanisme. Dans les zones à urbaniser (1AU), les constructions sont admises, soit sous cette forme, soit en plusieurs phases au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT en cours de révision et d'atteindre la production de logements souhaités, les opérations de logements devront respecter les objectifs de densité fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation conformément aux modalités d'application fixées dans leur guide de mise en œuvre.

Par ailleurs, dans la zone 1AUA, ne s'agissant pas de tissus urbains constitués mais de terrains voués à faire l'objet d'opération d'aménagement, les règles d'implantations par rapport aux voies existantes et à créer sont plus permissives : à la limite d'emprise, même recul qu'une construction principale voisine ou avec un recul minimum d'un mètre (**ARTICLE 6**).



LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ENTRE LE PLUi ET LES ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME

La constitution du PLUi à 6 communes a été l'occasion d'une refonte complète des anciens documents. De plus entre les différents documents de chaque commune et le projet de PLU intercommunal, des changements parfois très importants ont eu lieu tant en termes de législation que de prise en compte des nouveaux enjeux urbains.

Le présent chapitre expose les motifs des principaux changements apportés.

Type de zone	Anciens documents d'urbanisme	Part de la zone	PLUi	Part de la zone	Evolution
Zones agricoles	3308,41 ha	86.55%	3371,11 ha	88.10%	+62,7 ha
Zones naturelles	276,45 ha	7.23 %	159,45 ha	4,08%	-117 ha
Zones à urbaniser	3,82 ha	0.1%	2,42 ha	0,15 %	-1,4 ha
Zones urbaines	233,46 ha	6.1%	293,56 ha	7,67 %	+60.1 ha
TOTAL	3822.14 ha	100%	3826,55 ha	100%	+4.41 ha

A. Une comparaison peu représentative

Ce tableau reprend les principales évolutions des différentes zones telles qu'elles figuraient dans les différents documents opposables des différentes communes. Il s'agit de surfaces relativement approximatives puisque ces documents ont parfois fait l'objet de modification.

B. Les changements de zonage dans le projet de PLUi

Dans le projet PLUi, les zones ont été complètement redécoupées afin de mieux prendre en compte les caractéristiques des villes et villages au niveau de l'intercommunalité et non plus au niveau communal. Elles ont été en majoritairement affectées près des centralités.

Ainsi les zones inscrites dans les anciens documents d'urbanisme ont été soit reprises, renommées, transformées, redécoupées, créées ou abandonnées.



I / Les zones urbaines et à urbaniser

Tout d'abord on s'aperçoit que les surfaces des zones urbaines ont augmentées (+60,1 hectares), ceci notamment par l'urbanisation des anciennes zones à urbaniser, zones désormais reprises en tant que zones urbaines. Ceci témoigne de la pleine utilisation des zones d'urbanisation futures prévues par les différents documents d'urbanisme.

En revanche, la superficie des zones à urbaniser a diminué. En effet, à l'échelle globale de la communauté urbaine, une réduction importante de la consommation d'espace est envisagée, conformément aux orientations du SCOT.

II / Les zones agricoles et naturelles

Globalement, si l'on a une lecture basique du tableau ci-dessus, on assiste à une augmentation très importante des surfaces agricoles (+62,7 ha) au détriment des zones dites naturelles (-117 ha). En réalité le PLUI, a induit un grand changement dans les zones agricoles et naturelles.

En effet, l'essentiel des zones à dominante agricole ont été reprises en zone A et notamment l'ensemble des terrains qui, ayant une certaine valeur paysagère ou nécessitant une protection des terres agraires, avait été classé en zone naturelle N. La création de la Trame Verte et Bleue, et la protection des espaces qu'elle génère au sein de corridors spécifiques (Ac) expliquent cette diminution de la surface en zone naturelle.

Concernant les zones naturelles, elles ne concernent désormais que les espaces ayant une valeur écologique ou en termes de biodiversité (boisements et réseaux de prairies sur Rivière).

Le secteur Nl, qui ne concerne que la commune de Rivière, représente une superficie de 2,3 ha.



III / L'exposé des motifs de changements

1. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE A

La grande évolution entre les certains documents d'urbanisme et le présent PLUi est le passage de l'ensemble des espaces agricoles en zone agricole, ce qui n'était pas forcément le cas, certains espaces étant repris en zone naturelle, notamment sur Rivière et Ransart. En outre, les constructions d'habitation classées en Ah sont désormais reprises en zone A, conformément aux évolutions législatives.

2. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE N

La réduction assez drastique des surfaces classées en zone naturelle n'est pas le fait d'un effondrement des espaces naturels mais bien le fait d'un arsenal législatif plus important afin de protéger les sites à préserver même en l'absence d'un classement en zone N (protection des prairies notamment). La zone N reprend donc désormais uniquement les « vrais » espaces naturels à préserver en tant que tel (les forêts, la zone humide autour du Crinchon sur Rivière...)

3. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE U

Les évolutions de la zone U concernent pour l'essentiel que la mise à jour des espaces urbanisés depuis ces dernières années. Le nouveau découpage en UA et UC ne peut être comparé avec les anciens documents pour la diversité des logiques de découpages qu'ils constituaient. Néanmoins il en reste une volonté de différencier le pôle central des espaces plus périphériques et de réglementer au sein même de ce découpage des distinctions réglementaires liés au caractère central des communes et de leurs extensions successives.

4. LES EVOLUTIONS DE LA ZONE AU

Les principales évolutions des zones AU concernent la prise en compte des nouvelles opérations initialement comprises dans les anciennes zones à urbaniser désormais reprises dans les différentes zones urbaines constituées (UA ou UC) une répartition selon leurs caractéristiques urbanistiques mais également leur répartition géographique. L'autre grande évolution concerne la réduction drastique des surfaces dévolues à la construction d'opérations mixtes, liée à la nécessité de préservation des terres agricoles, au profit donc de leur réaffectation en zone A pour la majorité, notamment la zone 2AUe sur Ficheux.