



Commune d'ESTREE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Municipal en date du :



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
TITRE III :21DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	49
TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES	57
CHAPITRE 1- LEXIQUE.....	59
CHAPITRE 2 - ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES	63

TITRE I :

**DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES
D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9, R123-4 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Estrée.

2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au règlement (pièce écrite et pièce graphique).

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", correspondent aux « 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. » (R 123-5 du code de l'urbanisme).

Le territoire d'Estrée comporte une seule zone U dans laquelle est identifiée un sous secteurs i.

- **Zone U**, zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.
- **Un sous-secteur Ui**, définit les secteurs de zone urbaine où des dispositions particulières sont prises pour réduire les aléas inondations
- **Un sous-secteur Uli** définit le secteur à vocation de loisirs où des dispositions particulières sont prises afin de réduire les risques liés aux aléas inondation

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le titre IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

Les zones à urbaniser, repérées par les lettres AU. Ce sont « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone » (R 123-6 du code de l'urbanisme). Les zones 1AU concernent donc les terrains non équipés ou partiellement équipés, urbanisables à court et moyen terme.

- **Zone 1 AU**, zone d'urbanisation future à court et moyen termes,
- **Zone 2 AU**, zone d'urbanisation future à long terme.

Deux zones AU ont été définies sur le territoire d'Estrée, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, correspondent à des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole. « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondent à des zones de protection des espaces naturels ruraux.

« Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux 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.

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**,

En plus des différentes zones visées ci-dessus, le document graphique dit plan de zonage du PLU d'Estrée fait également apparaître :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts identifiés au titre de l'article L123-1-5 8° et R 123-11 du code de l'urbanisme.
- les éléments de paysage à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° et R123-11 a) du Code de l'Urbanisme.

3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais également à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

A - SE SUPERPOSENT ENTRE AUTRES, LES DISPOSITIONS CI-APRES DU CODE DE L'URBANISME

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public.
- 2) Les articles L 111.7 à L 111.8 et L 123.6 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

3) L'article L 421.6 qui dispose que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

B - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLU

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- 2) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

C - SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU

- 1) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes, tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, et dans le respect de l'article L 442.9.
- 2) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, les immeubles de grande hauteur, le règlement sanitaire départemental...
- 3) - les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles,
 - le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
 - l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
 - l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais,
 - l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,

- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.
- l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2005 portant constatation du transfert des routes nationales au Département du Pas-de-Calais,
- l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2005 de classement des projets, modifications d'infrastructures et transformations significatives.

4- ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes». (L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

- SECTION 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET SERVITUDES ET INFORMATIONS DIVERSES

L'ensemble des servitudes et informations diverses sont présentées en annexes du présent PLU.

L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (NIVEAU FAIBLE)

La commune est concernée par ce risque, lié à la sécheresse. Les zones concernées sont précisées dans les Annexes du PLU et la carte du BRGM est visible au plan de zonage. Dans tous les cas, dans les secteurs concernés, il est recommandé d'effectuer des sondages et d'adapter les techniques de construction.

L'ALEA SISMIQUE

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa sismique de niveau faible.

2 -DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER

LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER, SOUMIS A L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces et éléments ponctuels identifiés au document graphique comme éléments de paysage à préserver concernent notamment les espaces et éléments naturels participant aux continuités écologiques locales, ainsi que des perspectives paysagères importantes pour l'identité d'Estrée.

Ces secteurs doivent être préservés en l'état. Néanmoins, dans certains cas précisés au présent document, l'abattage peut être autorisé. De même, l'élagage est soumis à conditions. En sus, tout arbre abattu doit être remplacé.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone reprend l'ensemble bâti du village d'Estrée. Elle regroupe l'ensemble de la trame bâtie initiale ainsi que les dernières extensions en continuité.

Sa vocation est mixte : principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

Un sous secteur i a été identifié où ont été observées des zones inondées ou en eau et sur lequel s'applique des règles spécifiques.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou de camping-cars, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- La création de groupes de garages de plus de 2 unités.

En sus en sous-secteur Ui :

- Les garages, les sous sol, caves et ouvrages en dessous du niveau naturel pour éviter tout risque potentiel d'inondation.
- Les constructions principales devront avoir leur premier plancher à 0,50 mètres au minimum, 0,80 au maximum au dessus du niveau de la chaussée et devront éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement. Le repère à prendre en compte est l'axe de voirie.

Ces dispositions en sous secteur i ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.

2. les établissements à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services et leurs extensions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
 - b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. les bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.
4. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et qu'ils soient non visibles de la voie publique.
5. Les constructions, installations et/ou clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux.

Dans le sous secteur Uli :

Seules sont autorisées les constructions légères et installations nécessaires aux équipements communaux et intercommunaux de loisirs ou à vocation sportive, à l'exception des ouvrages en dessous du niveau naturel pour éviter tout risque potentiel d'inondation, et sous réserve que ces constructions aient leur plancher à 0,50 mètres au minimum, 0,80 au maximum au dessus du niveau de la chaussée et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement. Le repère à prendre en compte est l'axe de voirie.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant, les portails devront être en recul suffisant.

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

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

L'abattage du linéaire de haie, repéré au document graphique dans le cadre de l'article L 123-1-5 III 2° sera autorisé dans le cadre de la création d'accès à une unité foncière et dans une largeur maximale de 4 mètres.

Voirie

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

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

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

ARTICLE U 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

a) Eaux usées domestiques

Un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

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

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques de desserte :

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique ;
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public,

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Par rapport aux cours d'eau :

Un recul de 10 mètres minimum à partir de l'axe des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

($L=H/2 \geq 3$ mètres)

La distance minimale d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturels plus ou moins filtrants au sein de la zone urbaine,

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

- 30 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 40 % pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail.

Dans le cas de construction mixte, les règles d'emprise s'appliquent à chacun des usages.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, d'infrastructure et/ou d'intérêt général (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, ...).

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

A-DISPOSITIONS GENERALES :

Toutes les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

B-DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

VOLUMETRIE

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence servant à mesurer la hauteur autorisée à l'article 10 est celui sur lequel est aménagé l'accès à la parcelle. Les bâtiments sur butte sont à éviter.

Toute transformation d'une construction existante, vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.

TOITURE

Constructions à usages d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage et seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

CLOTURES

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité minérale et/ou végétale et le paysage de la rue. Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

L'ensemble des clôtures pourra être constitué de pleins, de haies vives d'essences variées et locales, doublés ou non de grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1,50 m et celle des clôtures en limites séparatives ne pourra dépasser 2 m.

TRAITEMENT DES FACADES

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ANNEXES

Les annexes doivent se trouver à l'arrière du bâtiment à usage d'habitation par rapport à l'alignement. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des abris de jardins. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

La pente des toitures sera supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface et on préférera une double pente pour les annexes isolées. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement, pour les voitures comme pour les vélos, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

AUTRES CONSTRUCTIONS : ACTIVITES ARTISANALES OU INDUSTRIELLES, SERVICES PUBLICS, ETC...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Au moins un cinquième de la parcelle doit être traité en espace vert et/ou naturel. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, ou à la desserte doivent être traitées en espaces verts, en jardin d'agrément ou de manière naturelle.

Toutes les plantations réalisées devront correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus, devront être compatibles avec la dimension des espaces où elles seront plantées.

Les clôtures végétalisées sur rue seront composées d'essences variées et locales (cf. annexe essence locale).

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, graviers...).

Dans les lotissements de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant au minimum 10% de la surface du lotissement, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement.

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférence.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme^o doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS ET OBLIGATIONS D'ANTICIPATION

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi, seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Pour toutes nouvelles constructions, lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour anticiper la mutualisation des infrastructures de communications électroniques et le passage de fourreaux assez large.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs. La desserte de chacune des pièces principales doit être possible.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

Une orientation d'aménagement détaille les principes à appliquer sur la zone. Cette orientation est opposable en sus du règlement qui suit.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou de camping-cars, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- La création de groupes de garages de plus de 2 unités.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Par anticipation sur l'urbanisation future, pourront se réaliser les constructions ci-après au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

1. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
3. Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant,
4. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. La voie privée de desserte au sein de la zone doit répondre à la topographie, en évitant d'être dans le sens de la pente afin de ne pas aggraver les aléas de ruissellements des eaux de surface.

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant, les portails devront être en recul suffisant.

L'abattage du linéaire de haie, repéré au document graphique dans le cadre de l'article L 123-1-5 III 2° sera autorisé dans le cadre de la création d'accès à une unité foncière et dans une largeur maximale de 4 mètres.

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

ARTICLE 1 AU 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire. Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

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

ARTICLE 1 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 1 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques de desserte :

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique ;
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public,

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Par rapport aux cours d'eau :

Un recul de 10 mètres minimum à partir de l'axe des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE 1 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$(L=H/2 \geq 3 \text{ mètres})$

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 1 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, d'infrastructure et/ou d'intérêt général (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, ...).

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**A-DISPOSITIONS GENERALES :**

Toutes les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

B-DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

VOLUMETRIE

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence servant à mesurer la hauteur autorisée à l'article 10 est celui sur lequel est aménagé l'accès à la parcelle. Les bâtiments sur butte sont à éviter.

Toute transformation d'une construction existante, vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.

TOITURE

Constructions à usages d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage et seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

CLOTURES

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité minérale et/ou végétale et le paysage de la rue. Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

L'ensemble des clôtures pourra être constitué de pleins, de haies vives d'essences variées et locales, doublés ou non de grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1,50 m et celle des clôtures en limites séparatives ne pourra dépasser 2 m.

TRAITEMENT DES FACADES

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ANNEXES

Les annexes doivent se trouver à l'arrière du bâtiment à usage d'habitation par rapport à l'alignement.

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des abris de jardins.

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

La pente des toitures sera supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface et on préférera une double pente pour les annexes isolées. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement, pour les voitures comme pour les vélos, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Il est exigé :

- au moins deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

AUTRES CONSTRUCTIONS : ACTIVITES ARTISANALES OU INDUSTRIELLES, SERVICES PUBLICS, ETC...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

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

L'opération groupée devra répondre à l'orientation d'aménagement sur la mise en place d'espaces verts communs.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Au moins 30% de la parcelle doit être traité en espace vert et/ou naturel. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, ou à la desserte doivent être traitées en espaces verts, en jardin d'agrément ou de manière naturelle.

Toutes les plantations réalisées devront correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus, devront être compatibles avec la dimension des espaces où elles seront plantées.

Les clôtures végétalisées sur rue seront composées d'essences variées et locales (cf. annexe essence locale).

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

De plus, la clôture sur rue sera pour majeure partie, végétale, et composée exclusivement d'essences variées et locales. Aussi, en cas de clôture végétale sur les autres limites séparatives, on utilisera de préférence des essences variées et locales.

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, graviers...).

Dans les lotissements de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant au minimum 10% de la surface du lotissement, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement.

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférence.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS ET OBLIGATIONS D'ANTICIPATION

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 1 AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Sont interdits (...) toutes constructions comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la RT 2012 (60 kWhEP/m².an, norme pour le Pas de Calais)

ARTICLE 1 AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Pour toutes nouvelles constructions, lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour anticiper la mutualisation des infrastructures de communications électroniques et le passage de fourreaux assez large.

Tout bâtiments regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs. La desserte de chacune des pièces principales doit être possible.

ZONE 2AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ne sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

Une orientation d'aménagement détaille les principes à appliquer sur la zone. Cette orientation est opposable en sus du règlement qui suit.

L'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification du document de planification.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation de l'architecture bioclimatique des techniques répondant aux notions de développement durable permettant la minimisation des émissions de GES et l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou de camping-cars, les parcs résidentiels de loisirs,

- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- La création de groupes de garages de plus de 2 unités.

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

Par anticipation sur l'urbanisation future, pourront se réaliser les constructions ci-après au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

5. les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
6. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
7. Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant,
8. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et de desserte par les réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2 AU 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. La voie privée de desserte au sein de la zone doit répondre à la topographie, en évitant d'être dans le sens de la pente afin de ne pas aggraver les aléas de ruissellements des eaux de surface.

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant, les portails devront être en recul suffisant.

L'abattage du linéaire de haie, repéré au document graphique dans le cadre de l'article L 123-1-5 III 2° sera autorisé dans le cadre de la création d'accès à une unité foncière et dans une largeur maximale de 4 mètres.

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

ARTICLE 2 AU 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire. Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes de site. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

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

ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques de desserte :

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

3. soit à l'alignement de la voie publique ;
4. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public,

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Par rapport aux cours d'eau :

Un recul de 10 mètres minimum à partir de l'axe des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE 2 AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

($L = H/2 \geq 3$ mètres)

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 2 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2 AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, d'infrastructure et/ou d'intérêt général (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, ...).

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

A-DISPOSITIONS GENERALES :

Toutes les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

B-DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

VOLUMETRIE

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence servant à mesurer la hauteur autorisée à l'article 10 est celui sur lequel est aménagé l'accès à la parcelle. Les bâtiments sur butte sont à éviter.

Toute transformation d'une construction existante, vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.

TOITURE

Constructions à usages d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage et seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

CLOTURES

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité minérale et/ou végétale et le paysage de la rue. Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

L'ensemble des clôtures pourra être constitué de pleins, de haies vives d'essences variées et locales, doublés ou non de grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1,50 m et celle des clôtures en limites séparatives ne pourra dépasser 2 m.

TRAITEMENT DES FACADES

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ANNEXES

Les annexes doivent se trouver à l'arrière du bâtiment à usage d'habitation par rapport à l'alignement.

Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des abris de jardins.

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

La pente des toitures sera supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface et on préférera une double pente pour les annexes isolées. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement, pour les voitures comme pour les vélos, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Il est exigé :

- au moins deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

AUTRES CONSTRUCTIONS : ACTIVITES ARTISANALES OU INDUSTRIELLES, SERVICES PUBLICS, ETC...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

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

L'opération groupée devra répondre à l'orientation d'aménagement sur la mise en place d'espaces verts communs.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Au moins 30% de la parcelle doit être traité en espace vert et/ou naturel. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, ou à la desserte doivent être traitées en espaces verts, en jardin d'agrément ou de manière naturelle.

Toutes les plantations réalisées devront correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus, devront être compatibles avec la dimension des espaces où elles seront plantées.

Les clôtures végétalisées sur rue seront composées d'essences variées et locales (cf. annexe essence locale).

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

De plus, la clôture sur rue sera pour majeure partie, végétale, et composée exclusivement d'essences variées et locales. Aussi, en cas de clôture végétale sur les autres limites séparatives, on utilisera de préférence des essences variées et locales.

Afin de préserver l'infiltration des eaux au sein de la trame urbaine, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, graviers...).

Dans les lotissements de plus de 3 lots, des espaces verts communs à tous les lots, représentant au minimum 10% de la surface du lotissement, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement.

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférence.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS ET OBLIGATIONS D'ANTICIPATION

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 2 AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Sont interdits (...) toutes constructions comportant des logements dont l'efficacité énergétique serait inférieure à la RT 2012 (60 kWhEP/m².an, norme pour le Pas de Calais)

ARTICLE 2 AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2

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

Sont autorisées les constructions ou installations de nature agricole:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- La création, l'extension et la transformation des bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole dans le cadre d'une diversification (chambre d'hôte, camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage et leur extension, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et sous réserve de :
 - o ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité (distance d'implantation, plan d'épandage...)

- et que l'unité foncière concernée soit desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie
- Les réhabilitations et extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30m².

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant, les portails devront être en recul suffisant.

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

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

L'abattage du linéaire de haie, repéré au document graphique dans le cadre de l'article L 123-1-5 III 2° sera autorisé dans le cadre de la création d'accès à une unité foncière et dans une largeur maximale de 4 mètres.

Voirie

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

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

Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Un recul de 10 mètres à partir de l'axe des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant. De même aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de l'axe des fossés.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Pour toutes autres installations et constructions : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L=H)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres hormis contraintes techniques justifiées et bâtiments de faible emprise au sol.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux. Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à usage agricole ou d'utilité publique.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Toutes les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence servant à mesurer la hauteur autorisée à l'article 10 est celui sur lequel est aménagé l'accès à la parcelle. Les bâtiments sur butte sont à éviter.

Il sera privilégié de préférence des couleurs sombres recherchant l'harmonie avec les couleurs et matériaux traditionnels des alentours.

L'emploi à nu, pour les façades, de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...) est interdit.

POUR LES BATIMENTS A USAGE AGRICOLES :

VOLUMETRIE :

Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage. La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30%.

TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

CLOTURES :

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

Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2m de hauteur.

En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée à l'article A2 :

A-DISPOSITIONS GENERALES :

Toutes les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

B-DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

VOLUMETRIE

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence servant à mesurer la hauteur autorisée à l'article 10 est celui sur lequel est aménagé l'accès à la parcelle. Les bâtiments sur butte sont à éviter.

Toute transformation d'une construction existante, vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.

TOITURE

Constructions à usages d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage et seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30 ° par rapport à l'horizontale.

CLOTURES

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

Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité minérale et/ou végétale et le paysage de la rue. Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

L'ensemble des clôtures pourra être constitué de pleins, de haies vives d'essences variées et locales, doublés ou non de grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1,50 m et celle des clôtures en limites séparatives ne pourra dépasser 2 m.

TRAITEMENT DES FACADES

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ANNEXES

Les annexes doivent se trouver à l'arrière du bâtiment à usage d'habitation par rapport à l'alignement. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des abris de jardins.

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

La pente des toitures sera supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface et on préférera une double pente pour les annexes isolées. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

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

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

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Toute parcelle privée accueillera au moins deux places de stationnement par logement dont une place de jour, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers de la Course, des coteaux et plateaux ouverts et de leurs composantes du paysage : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers...

Toutes les plantations réalisées devront correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus, devront être compatibles avec la dimension des espaces où elles seront plantées.

En cas de clôture, elle sera végétale, d'essences locales variées.

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférence.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions à usage d'habitation:

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Pour toutes nouvelles constructions, lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique il est exigé de laisser un espace suffisant pour anticiper la mutualisation des infrastructures de communications électroniques et le passage de fourreaux assez large.

Tout bâtiment regroupant plusieurs logements doit contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs. La desserte de chacune des pièces principales doit être possible.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Tout abattage est prohibé. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, sauf pour l'épandage agricole.
- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction après sinistre à l'identique.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que les travaux hydrauliques.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorales, forestières ou piscicoles et aquacoles,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, piscicole, aquacole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.
- Les réhabilitations et extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 30m².

ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant, les portails devront être en recul suffisant.

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

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

L'abattage du linéaire de haie, repéré au document graphique dans le cadre de l'article L 123-1-5 7° sera autorisé dans le cadre de la création d'accès à une unité foncière et dans une largeur maximale de 4 mètres.

Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

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

Autres réseaux :

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles seront souterrains.

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur Nh ou Nhi aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Par rapport aux cours d'eau :

Un recul de 10 mètres à partir de l'axe des cours d'eau doit être respecté, sauf dans le cas d'extension de bâtiment existant.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions mesurées et annexes autorisées selon l'article N2 ne dépassera pas 20 % de la surface de la même unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ou installations autorisées à l'article N2 ne doit pas excéder la hauteur de deux niveaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

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

En sus pour les constructions à usage d'habitation :

A-DISPOSITIONS GENERALES :

Toutes les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,...)
2. Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
3. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

B-DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

VOLUMETRIE

Toutes nouvelles constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence servant à mesurer la hauteur autorisée à l'article 10 est celui sur lequel est aménagé l'accès à la parcelle. Les bâtiments sur butte sont à éviter.

Toute transformation d'une construction existante, vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction. Le gabarit ainsi que les matériaux utilisés seront similaires au bâtiment principal d'origine.

TOITURE

Constructions à usages d'habitation et leurs annexes :

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage et seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30 ° par rapport à l'horizontale.

CLOTURES

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité minérale et/ou végétale et le paysage de la rue.

L'ensemble des clôtures pourra être constitué de pleins, de haies vives d'essences variées et locales, doublés ou non de grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1,50 m et celle des clôtures en limites séparatives ne pourra dépasser 2 m.

Dans le cas de murs et murs bahuts, ceux-ci devront permettre le passage de la microfaune, macrofaune et des eaux de ruissellement.

TRAITEMENT DES FACADES

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'unité d'aspect des constructions à usage d'habitation doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ANNEXES

Les annexes doivent se trouver à l'arrière du bâtiment à usage d'habitation par rapport à l'alignement. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des abris de jardins.

Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

La pente des toitures sera supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface et on préférera une double pente pour les annexes isolées. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

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

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

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Toute parcelle privée accueillera au moins deux places de stationnement par logement dont une place de jour, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé afin de reconstituer le réseau bocager de la zone. Les haies et arbres existants seront conservés au mieux et confortés dans le cas de dégradation. Toute suppression de haies doit être faire l'objet de mesures compensatoires.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers de la Course, des coteaux et plateaux ouverts et de leurs composantes du paysage : Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige), boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments), arbre isolé, arbres alignés, vergers...

Elles devront aussi correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale) et de plus devront être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.

En cas de clôture, elle sera végétale, d'essences locales variées. Les éventuels dépôts et citernes, dépendant de bâtiment à usages d'habitation, visibles depuis la voie de desserte, seront ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales variés et locales de préférences.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 III 2° doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés par un sujet de même essence et de gabarit, à l'âge adulte, similaire.

Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée à l'article 2 :

L'implantation des constructions devra être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

Ainsi, seront pris en compte pour l'implantation de la construction :

- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influencer sur les apports solaires).

Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est exigé d'anticiper la mutualisation des infrastructures de communications électroniques et le passage de fourreaux assez large lors de tous travaux.

TITRE VI :

LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

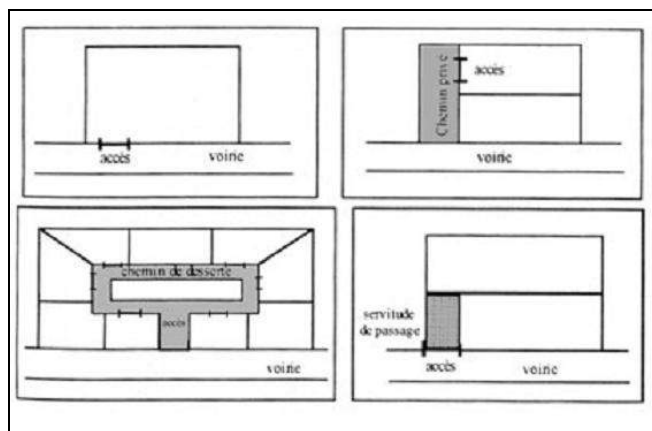
CHAPITRE 1- LEXIQUE

- Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces, bois, tuiles, ardoises ou métal

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chablis

Un chablis est un arbre déraciné sous l'action de différents agents naturels (vent, foudre, neige, chute d'un autre arbre) ou pour des raisons qui lui sont propres (vieillesse, pourriture, mauvais enracinement), sans intervention de l'homme. Le sens plus large est celui d'un ensemble d'arbres renversés, le plus souvent par des vents violents.

- Châssis à tabatière

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.

- Chaussée

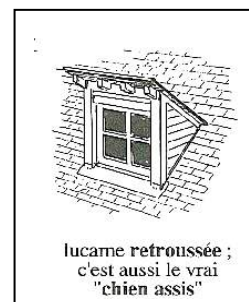
Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Chien assis

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.



- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Aménagement des combles.



- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments publics et leurs dépendances ouvertes au public...

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement identifiés et classé comme à conserver, à protéger ou à créer. Il interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Equipement d'intérêt collectif

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public. L'accès du public dans ces lieux qui se doivent d'être ouvert à tous nécessite le respect de normes de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes à la réglementation en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

- Extension

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

Extensions



- Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pente des eaux pluviales.

- Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

C'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface de plancher

La notion unique de « surface de plancher » se substitue dans le droit de l'urbanisme, à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

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

- Voie privée

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

CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

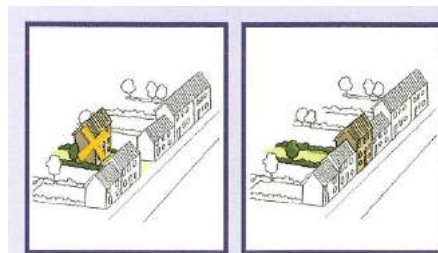
Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique ;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public,

On préférera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Schéma source : ENRx

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

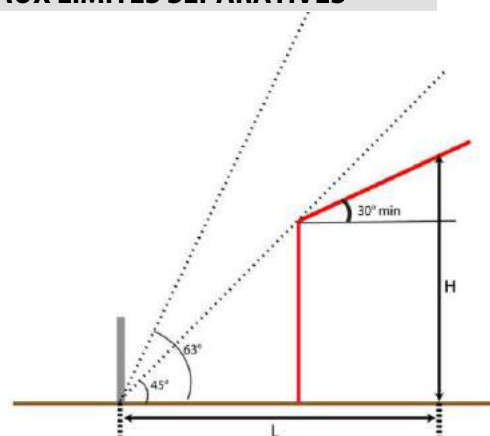


ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$$(L=H/2 \geq 3 \text{ mètres})$$

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.



Exemple : $H < L$

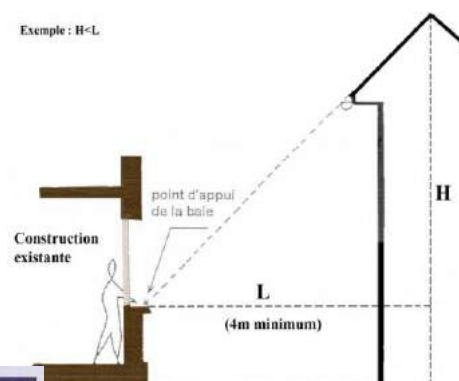
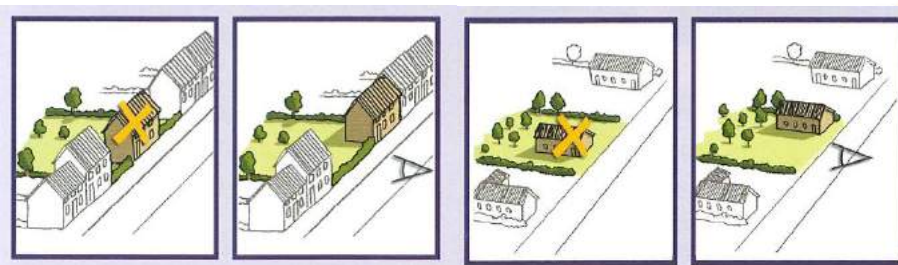


Schéma source : ENRx

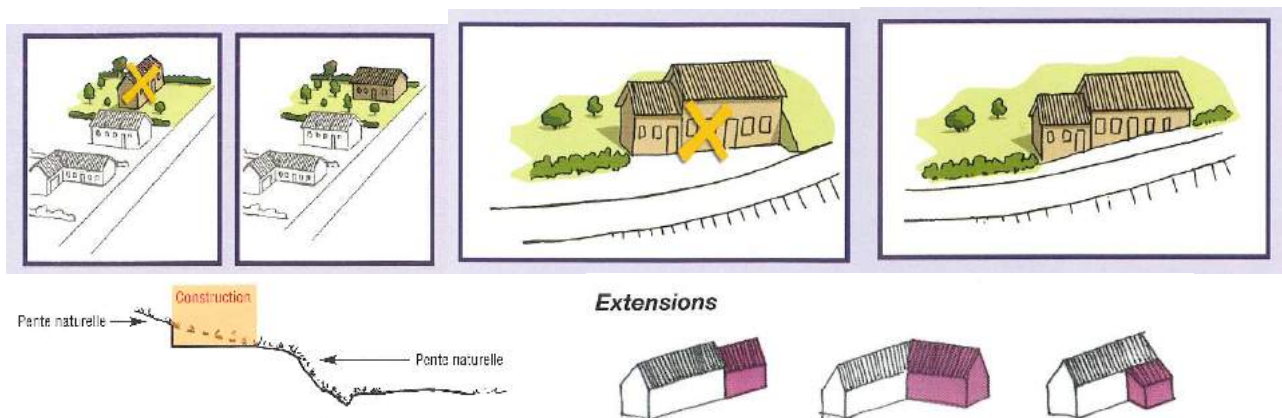


ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

VOLUMETRIE :

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.



Source : Enrx et CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

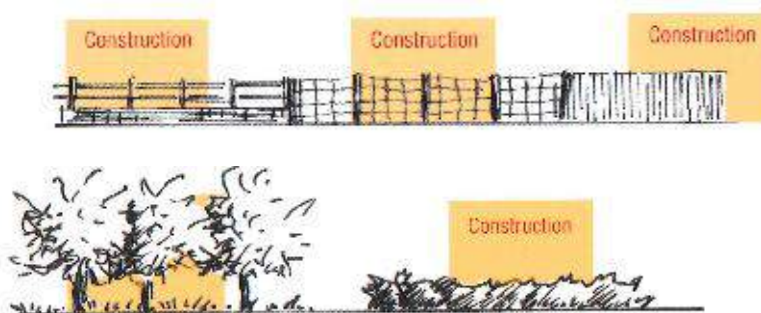
CLOTURES

Les clôtures pourront être constituées

- de haies vives d'essences locales (cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.
- de grillages ou autres dispositifs à claire voie
- de murs pleins jusqu'à 1m50 en front à rue et 2 m en limite séparative

Les murs des clôtures devront permettre le passage de la micro, macrofaune et petite faune et des eaux de ruissellement.

Les clôtures végétales seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées et locales (voir liste en annexe) et la hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser les 1 m 50. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux .

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES

Aulne glutineux	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Bouleau pubescent	(<i>Betula pubescens</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Erable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Peuplier grisard	(<i>Populus canescens</i>)
Peuplier tremble	(<i>Populus tremula</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	Variétés
Cerisiers	Régionales
Pruniers	

Voir Centre Régional de
Ressources Génétiques
03.20.67.03.51

ARBUSTES

Ajonc d'Europe	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépines	(<i>Crataegus monogyna et laevigata</i>)
Argousier	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdaine	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lyciet °	(<i>Lycium barbarum</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier °	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault	(<i>Salix caprea</i>)
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mancienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL

Chèvrefeuille	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Forsythia	(<i>Forsythia x intermedia</i>)
Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Symphorine blanche	(<i>Symphoricarpos albus</i>)

Arbres et arbustes pour bord de mer

Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90