



Commune de Tubersent

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Municipal en date du :



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| SOMMAIRE | 2 |
| TITRE I : | 3 |
| DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES | 3 |
| TITRE II..... | 8 |
| : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 8 |
| CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U | 9 |
| TITRE III : | 17 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 17 |
| CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU | 18 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 25 |
| CHAPITRE 1 - | 26 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 26 |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 34 |
| CHAPITRE 1-..... | 35 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 35 |
| TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES | 41 |
| CHAPITRE 1- LEXIQUE..... | 42 |
| CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES | 46 |

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

- SECTION 1 -
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9, R123-4et 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 de TUBERSENT.

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 de Tubersent comporte une seule zone U dans laquelle est identifiée des secteurs en Ui.

- **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.

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.

AU seule zone AU a été défini sur le territoire de Tubersent, et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

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.
- **un sous-secteur Ae** reprenant une activité économique mixte en zone agricole.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » (R 123-7 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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**,
- **un secteur Nh** reprenant l'habitat isolé en ou en secteur naturel.
- **un secteur Nd** reprenant les équipements communaux et intercommunaux à vocation de stockage des déchets verts en secteur naturel
- **un secteur Ns** reprenant les constructions légères et installations nécessaires aux équipements communaux et intercommunaux de loisirs ou à vocation sportive en secteur naturel.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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 agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.» (R123-8 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : la zone N comprend un sous-secteur Nh qui reprend les constructions à usage d'habitation et les activités isolées en milieu naturel.

En plus des différentes zones visées ci-dessus, le document graphique dit plan de zonage du PLU de Tubersent 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 7° 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 CONJUGENT 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'isolation 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. 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

La commune est soumise à un aléa très faible (zone de sismicité 1) et que les règles de construction parasismique relatives à l'aléa sismique de niveau faible (zone de sismicité 2) ne s'applique pas sur la commune.

LES NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan des Annexes et au plan de zonage, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières sont soumises aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 modifié le 13 janvier 2003. Il s'agit d'une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'A16 et de 250m de part et d'autre de la RN39.

INTEGRATION DE L'URBANISATION AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A FORTE FREQUENTATION

Application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme

La commune est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi Barnier, qui interdit, en dehors des zones urbanisées, toute construction et toute installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A16.

Ne sont pas concernées les constructions suivantes :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

2 -DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER

LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER, SOUMIS A L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE L'URBANISME

Les espace 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 de Tubersent.

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

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

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

Il s'agit de l'ensemble bâti du centre village de Tubersent et du village de Courteville. 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, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

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 L123-1-7° 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.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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 U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

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

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 devront avoir leur premier plancher à 0,40 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.

En sus dans le secteur tramé représentant les risques d'inondations avérés :

- Les constructions devront avoir leur premier plancher à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel.
- Sont interdit les caves et les sous sols

ARTICLE U2 - 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 usages d'activité artisanale, commerciales ou de services 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. l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :
 - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b. que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - c. que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
4. les bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.
5. 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.
6. Les constructions, installations et clôtures ne doivent être compatibles avec cette préservation et pas entraver l'écoulement des eaux.
7. La création de plans d'eau sous réserve des dispositions de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE U 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS****1 – 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.

2 – 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

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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 collecteur public, et quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle avec des dispositifs techniques appropriés, à la charge du constructeur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

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 de desserte :

La façade avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement ;
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes ou à créer.

Les constructions d'habitations doivent être implantées dans une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes à créer.

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

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.

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-IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limites séparatives est obligatoire,
2. dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, seul l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales est possible en laissant marges d'isolement relative sur l'autre, mais non obligatoire,
3. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible :
 - ◆ lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
 - ◆ lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
 - ◆ lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.

B-IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

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 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 3 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 équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif et

aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

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 naturel plus ou moins filtrant 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 habitables, avec un maximum de 9 mètres au faitage.

L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est Le sol naturel avant aménagement.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faitage.

Un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte) : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau.

La construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

A-DISPOSITIONS GENERALES :

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.

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 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 par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. 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

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. On préférera des matériaux non réfléchissants. 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 des constructions à usage d'habitation devront être réalisées en tuiles en terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau de même aspect. Elles 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, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usages d'habitation afin, notamment, de ne pas être contradictoire avec des techniques permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre, l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...). Par extension, elles sont autorisées pour les toitures des annexes et des extensions sans limite de pente.

Les ouvertures en toitures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe). Les fenêtres de toit, châssis à tabatière seront plus hauts que larges seront situées de préférence au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

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.

- A- En front à rue, les clôtures devront être constituées de haies vives d'essences variées et locales (cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

Sont interdits :

- Les pleins (murs et clôtures),
- les plaques béton et les brise-vue,

Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et/ou le paysage de la rue.

- B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublés ou non d'une haie.

Sont interdits :

- Les pleins.

La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser les 2 mètres.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres et permettre le passage de la microfaune, macrofaune et **des eaux de ruissellement**.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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.

L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas, hormis en façade avant, sur rue.

De plus, les couleurs criardes telles que le jaune ou le rouge sont interdites pour les bâtiments à usage d'activités ou d'artisanats.

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.

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 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

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale).

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

1. 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, brut...). Les

surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

2. Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.
3. 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 préférences.
4. Les plantations existantes seront conservées au maximum.
5. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

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 L123-1-7° 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.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux admis à l'article 2 et/ou ne respectant pas les principes édictés dans l'orientation d'aménagement de la dite zone.

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

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.

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.

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.

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

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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

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.

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 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.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

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 de desserte :

La façade avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement ;
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes ou à créer et jusqu'à 30 mètres mesurée à l'alignement, (le principe est de laisser la possibilité de stationnement sur la parcelle).

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de l'axe des fossés.

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

Les implantations des constructions répondront dans la mesure du possible aux notions de bioclimatisme et aux notions de développement durable dans la construction afin de permettre l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement et la minimisation des émissions de GES.

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

A-IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres de profondeur mesurés à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible seulement :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres,
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.

B-IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE :

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 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 3 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.

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

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrant, 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

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables, avec un maximum de 9 mètres au faitage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faitage.

L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est le terrain naturel avant aménagement.

Un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte) : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau.

La construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

A-DISPOSITIONS GENERALES :

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.

Sont interdits :

4. 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,...)
5. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
6. 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 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 par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. 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

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. On préférera des matériaux non réfléchissants. 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 des constructions à usage d'habitation devront être réalisées en tuiles en terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau de même aspect. Elles 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, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usages d'habitation afin, notamment, de ne pas être contradictoire avec des techniques permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre, l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...). Par extension, elles sont autorisées pour les toitures des annexes et des extensions sans limite de pente.

Les ouvertures en toitures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe).

Les fenêtres de toit, châssis à tabatière seront plus hauts que larges seront situées de préférence au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

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.

- C- En front à rue, les clôtures devront être constituées de haies vives d'essences variées et locales (cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

Sont interdits :

- Les pleins (murs et clôtures),
- les plaques béton et les brise-vue,

Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et/ou le paysage de la rue.

- D- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublés ou non d'une haie.

Sont interdits :

- Les pleins.

La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser les 2 mètres.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres et permettre le passage de la microfaune, macrofaune et **des eaux de ruissellement**.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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.

L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas, hormis sur voie publique.

De plus, les couleurs criardes telles que le jaune ou le rouge sont interdites pour les bâtiments à usage d'activités ou d'artisanats.

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 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, à l'intérieur de la parcelle, 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.
- 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.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

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.

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale).

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

1. 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,

brut...). Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

2. Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.
3. 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 préférences.
4. Les plantations existantes seront conservées au maximum.
5. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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 L123-1-7° 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.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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 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, 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, sous réserve de 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, et aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...);
 - l'unité foncière concernée doit être 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sus dans le secteur Ae :

Est autorisé l'extension mesurée ou la création de bâtiments nécessaires à l'activité économique mixte Agricole/transport routier en place à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

En sus dans le secteur tramé représentant les risques d'inondations avérés :

- Toute nouvelle constructions devra prévoir une rehausse d'au moins 0,50 mètres par rapport au terrain naturel
- Les caves et les sous sols sont interdits

Les constructions autorisés ne devront porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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.

2 – 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 A4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – 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.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations à usage agricole 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 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.

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

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, un recul de toute constructions de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 et des bretelles de l'échangeur doit être respectés.

Ce recul peut être ramené à 5 m comme règlementé ci-dessus aux exceptions mentionnées à l'article LL11- 1-4 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- o aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; -aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- o aux réseaux d'intérêt public.
- o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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.

Dans le secteur Ae :

Les types d'occupation des sols autorisés à l'article A2 seront implantés au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique.

ARTICLE A 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 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 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 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.

En sus dans le secteur Ae :

Les types d'occupation des sols autorisés à l'article A2 seront implantés au minimum à 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique.

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

Dans le secteur Ae :

Afin de limiter l'imperméabilisation et des espaces du fond de vallée du Witrepin, l'emprise au sol ne dépassera pas 50% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à usage agricole ou d'utilité publique, cependant, une intégration paysagère sera nécessaire en cas de dépassement d'une hauteur supérieure à 12m.

Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

En sus dans le secteur Ae :

La hauteur des constructions autorisées à l'article A2 ne devra pas dépasser d'une hauteur supérieure à 12m en vue d'une bonne insertion des bâtiments dans l'environnement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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 A USAGE D'HABITATIONS autorisés à l'article A2 :

A-DISPOSITIONS GENERALES :

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.

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 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 par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. 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

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. On préférera des matériaux non réfléchissants. 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 des constructions à usage d'habitation devront être réalisées en tuiles en terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau de même aspect. Elles 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, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usages d'habitation afin, notamment, de ne pas être contradictoire avec des techniques permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre, l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...). Par extension, elles sont autorisées pour les toitures des annexes et des extensions sans limite de pente.

Les ouvertures en toitures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe). Les fenêtres de toit, châssis à tabatière seront plus hauts que larges seront situées de préférence au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

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.

- E- En front à rue, les clôtures devront être constituées de haies vives d'essences variées et locales (cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

Sont interdits :

- Les pleins (murs et clôtures),
- les plaques béton et les brise-vue,

Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et/ou le paysage de la rue.

- F- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublés ou non d'une haie.

Sont interdits :

- Les pleins.

La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser les 2 mètres.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres et permettre le passage de la microfaune, macrofaune et **des eaux de ruissellement**.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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.

L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas, hormis sur voie publique.

De plus, les couleurs criardes telles que le jaune ou le rouge sont interdites pour les bâtiments à usage d'activités ou d'artisanats.

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.

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

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

1. 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.
2. Toute suppression de haies doit être l'objet de mesures compensatoires.
3. Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers du Witrepin, 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...
4. Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale). En cas de clôture, elle sera végétale, de préférence d'essences locales variées.
5. Afin de préserver l'infiltration des eaux, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...). Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, ou à l'activité proprement dites doivent être laissées naturelles.
6. Les mares et le maintien des berges de fossés seront de préférence assurés par des techniques douces de type tressage de saule.
7. Tous dépôts et/ou les citernes, liés à l'activité, visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférences.
8. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

9. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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.

Cette zone comprend un sous-secteur Nh identifiant l'habitat isolé en secteur naturel d'intérêt.

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 L123-1-7° 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.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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 aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

En sus dans le secteur Nh :

1. Les réhabilitations et extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un maximum de 180m².
2. Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 40m² et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée, sous réserve d'une bonne

intégration paysagère (cf. article 11), implantées à proximité de l'habitation, à l'exception des piscines,

3. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat..., dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

En sus dans le sous secteur Nd :

Sont autorisés les équipements communaux et intercommunaux à vocation de stockage des déchets verts.

En sus dans le sous secteur Ns :

Sont autorisés les constructions légères et installations nécessaires aux équipements communaux et intercommunaux de loisirs ou à vocation sportive.

En sus dans le secteur tramé représentant les risques d'inondations avérés :

- Toute nouvelle constructions devra prévoir une rehausse d'au moins 0,50 mètres par rapport au terrain naturel
- Les caves et les sous sols sont interdits

Les constructions autorisés ne devront porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – 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.

2 – 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

1 – 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 collecteur public, et quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle avec des dispositifs techniques appropriés, à la charge du constructeur.

2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

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 aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

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.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux et aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

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

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

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 entre deux bâtiments agricoles.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sus dans le secteur Nh :

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, soit 9 mètres au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général et aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

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 dans le secteur Nh pour les constructions à usages d'habitation :**A-DISPOSITIONS GENERALES :**

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.

Sont interdits :

4. 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,...)
5. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.
6. 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 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 par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. 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

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit. On préférera des matériaux non réfléchissants. 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 des constructions à usage d'habitation devront être réalisées en tuiles en terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau de même aspect. Elles 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, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usages d'habitation afin, notamment, de ne pas être contradictoire avec des techniques permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre, l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires...) ou de techniques durables (toitures végétalisées...). Par extension, elles sont autorisées pour les toitures des annexes et des extensions sans limite de pente.

Les ouvertures en toitures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe). Les fenêtres de toit, châssis à tabatière seront plus hauts que larges seront situées de préférence au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures.

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.

- A- En front à rue, les clôtures devront être constituées de haies vives d'essences variées et locales (cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

Sont interdits :

- Les pleins (murs et clôtures),
- les plaques béton et les brise-vue,

Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et/ou le paysage de la rue.

- B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublés ou non d'une haie.

Sont interdits :

- Les pleins.

La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser les 2 mètres.

Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres et permettre le passage de la microfaune, macrofaune et **des eaux de ruissellement**.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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.

L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate...) est autorisée pour la réalisation de vérandas, hormis sur voie publique.

De plus, les couleurs criardes telles que le jaune ou le rouge sont interdites pour les bâtiments à usage d'activités ou d'artisanats.

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.

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

1. 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.

2. Toute suppression de haies doit être l'objet de mesures compensatoires.

3. Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères du fond de vallée bocagers du Witrepin, 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...

4. Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale). En cas de clôture, elle sera végétale, de préférence d'essences locales variées.

5. Afin de préserver l'infiltration des eaux, les aires de stationnement découvertes devront être conçues de manière à limiter l'imperméabilisation (végétalisées, brut...). Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, ou à l'activité proprement dites doivent être laissées naturelles.

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

7. Tous dépôts et/ou les citernes, liés à l'activité, visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférences.

8. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

9. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7° doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. 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 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE VI : LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

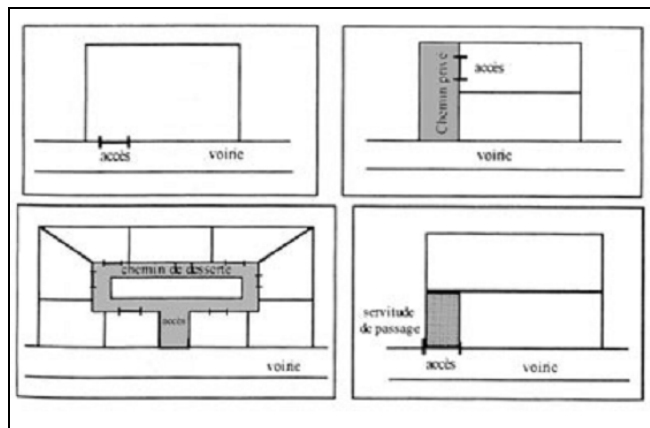
CHAPITRE 1- LEXIQUE

- 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.

- 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.

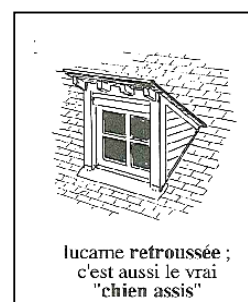
- Chaussée

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 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 m au dessus du sol naturel avant travaux.

- 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.

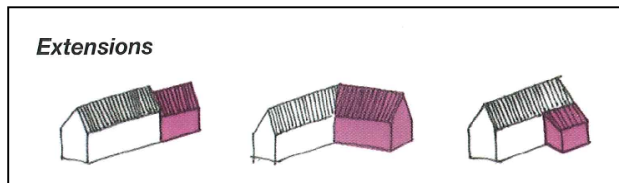
Equipement d'intérêt collectif :

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.



- 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.

- SHOB

SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, est égale à la somme des surfaces du plancher de chaque niveau.

- SHON :

SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-

dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

- 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 U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour toutes les zones urbaines :

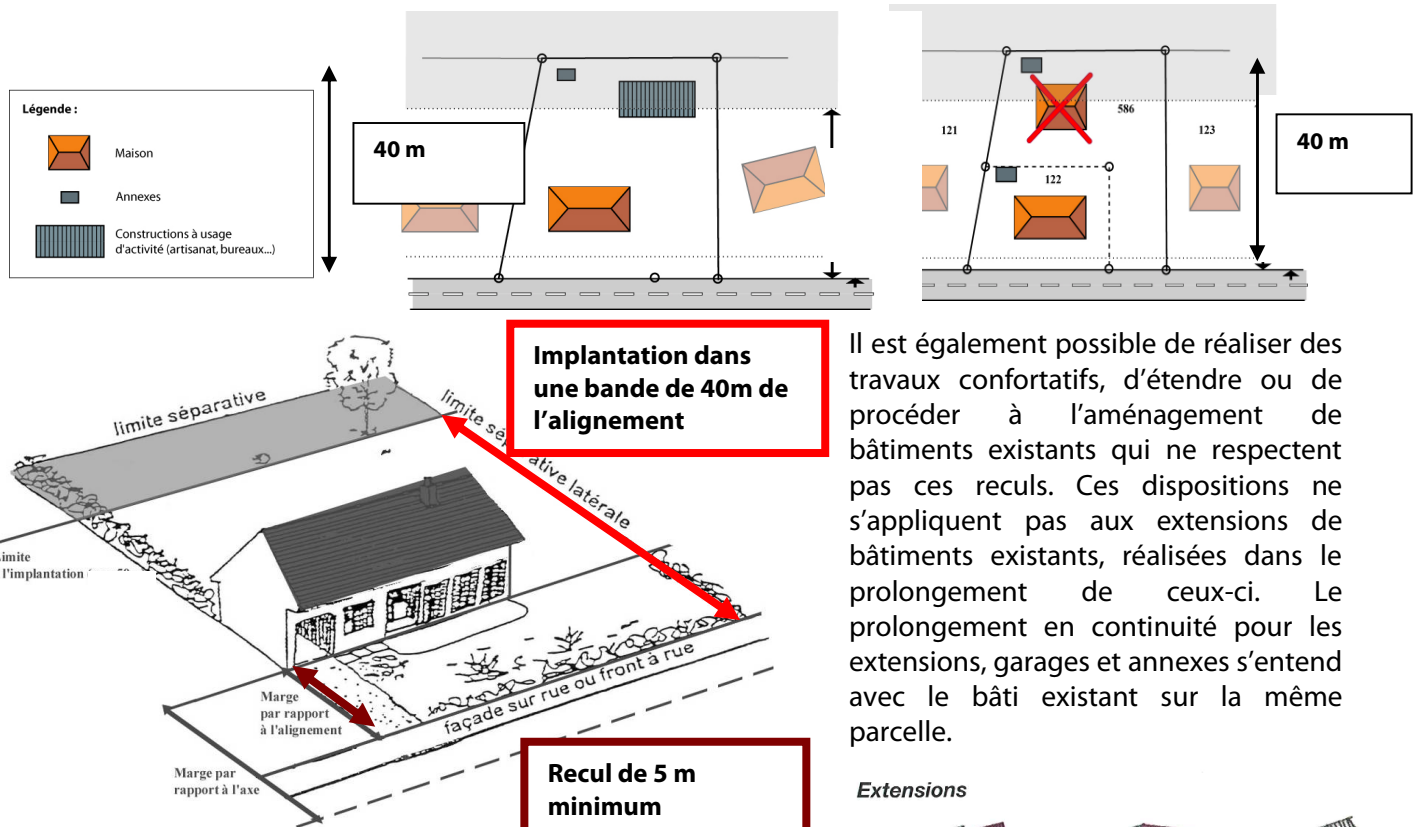
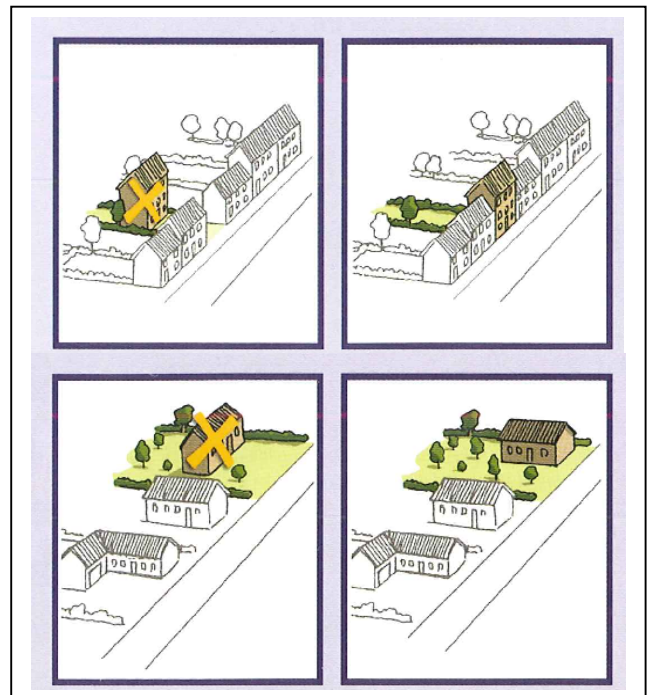
Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique ;
2. soit avec un minimum de 5 mètres et jusqu'à 20 mètres mesuré à l'alignement

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

Schéma source : ENRx

L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurées à partir de l'alignement. Ce afin d'éviter les second rangs.



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

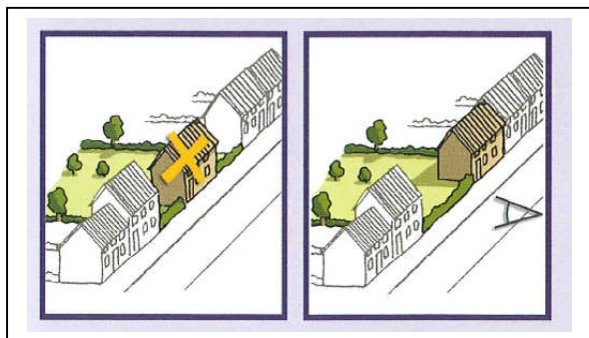


Schéma source : ENRx

- Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous condition des règles du code civil (sur les ouvertures) mais non obligatoire.

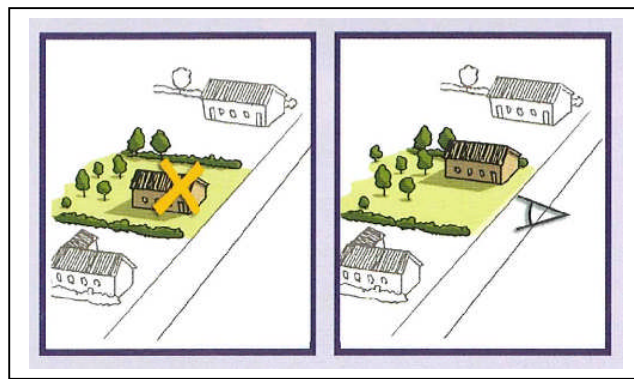
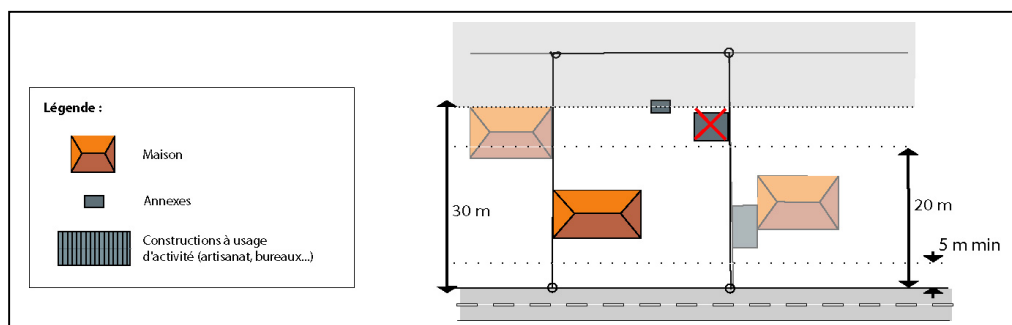


Schéma source : ENRx

On préférera venir implanter la construction sur les limites séparatives en respectant les règles du code civil. Bien évidemment l'implantation sera à ajuster par rapport au paysage de la rue, à l'ambiance générale de la commune. Toutefois, il est préféré l'implanter sur limites séparatives afin de proposer un espace plus conséquent sur la parcelle.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :

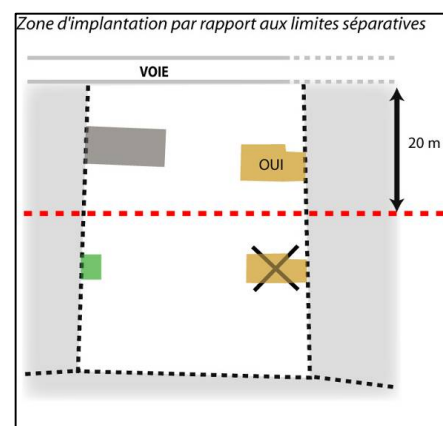
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,



- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Cette disposition est destinée à éviter la densité de construction importante en fonds de parcelle.

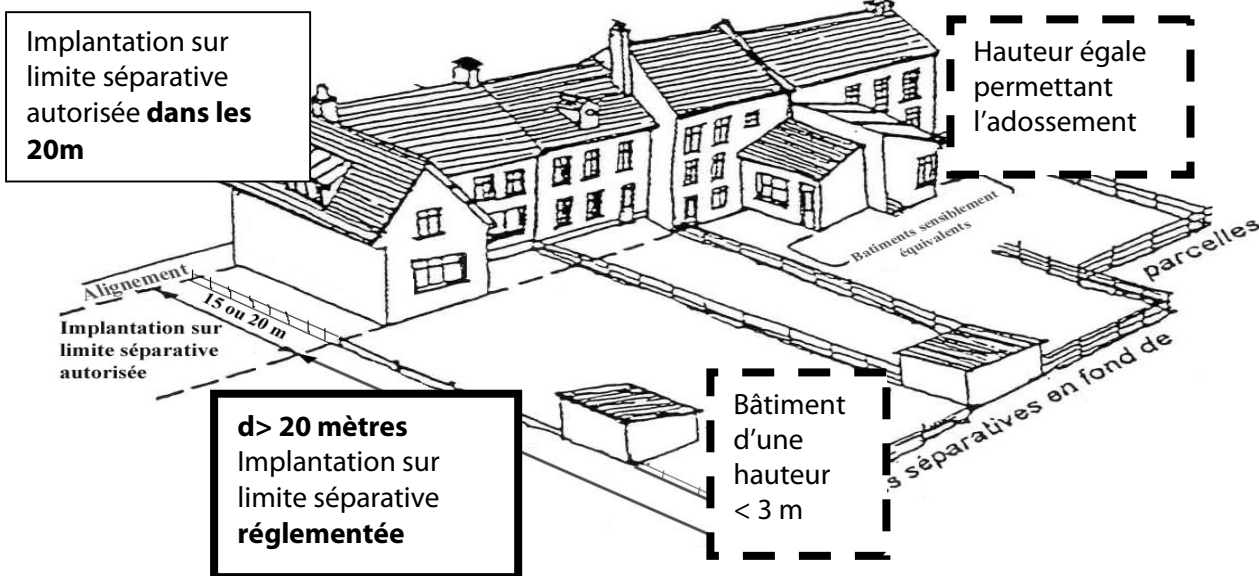
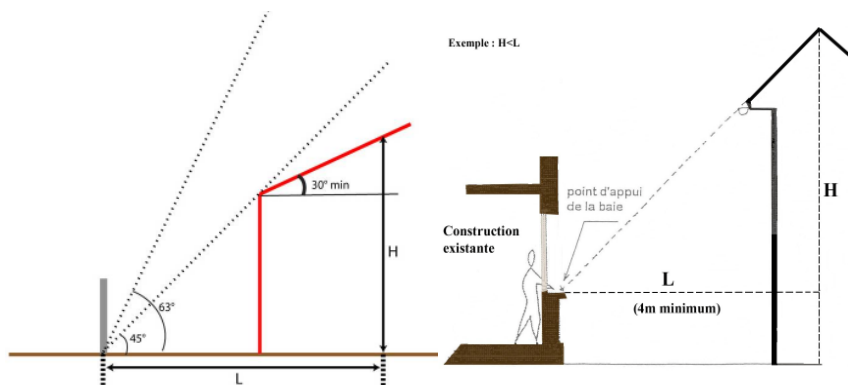
Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative est toujours conditionnée par l'absence de vue sur le terrain voisin auquel cas les articles 682 et suivant du code civil s'appliquent (servitudes de vue).



- De plus, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas sur ces limites doit être telle que :

la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieur à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

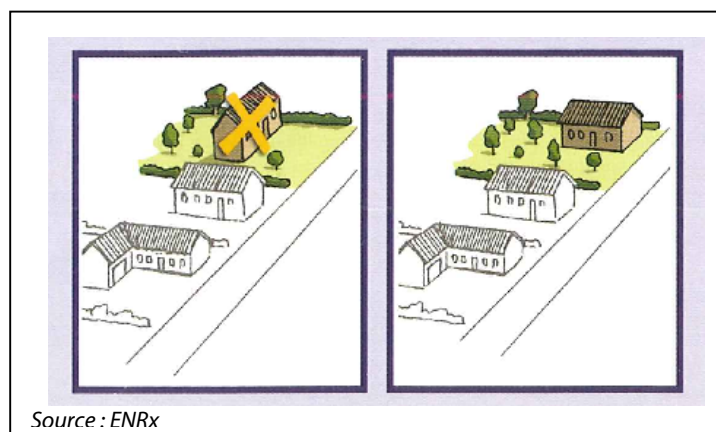


ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

A-VOLUMETRIE :

La volumétrie principale sera de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.

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



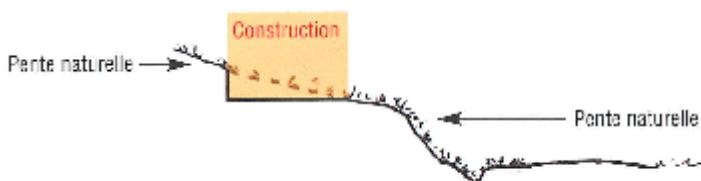
Extensions



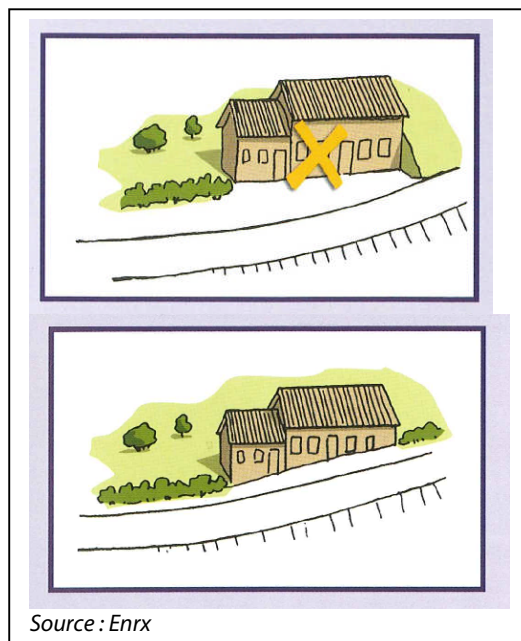
Aménagement des combles.



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



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

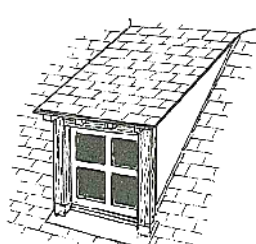
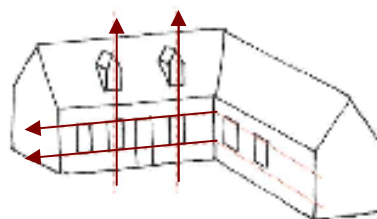


B-OUVERTURES

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.

Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade.

Elles doivent être de préférence situées au ras de façade afin de ne pas déséquilibrer l'ensemble des toitures. Elles répondront aux ouvertures visibles sur le territoire.



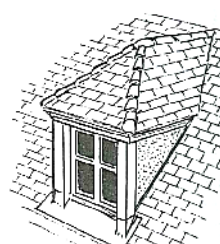
lucarne **rampante**



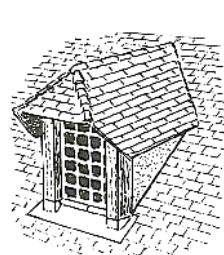
lucarne **retroussée** ;
c'est aussi le vrai
"chien assis"



lucarne **jacobine**,
ou à chevalet



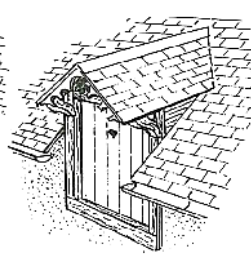
lucarne à **croupe**,
dite "capucine"



lucarne à **demi-croupe**,
dite **normande**



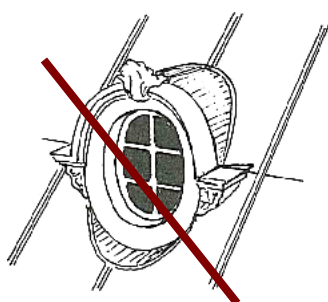
lucarne-**pignon**,
ici à fronton
triangulaire



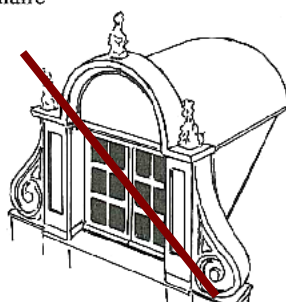
lucarne **pendante**, dite
meunière, ou à foin



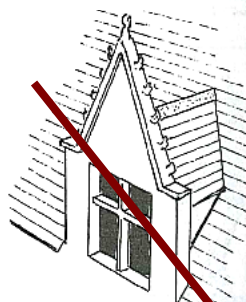
lucarne en **guitare**
(V. à ce mot)



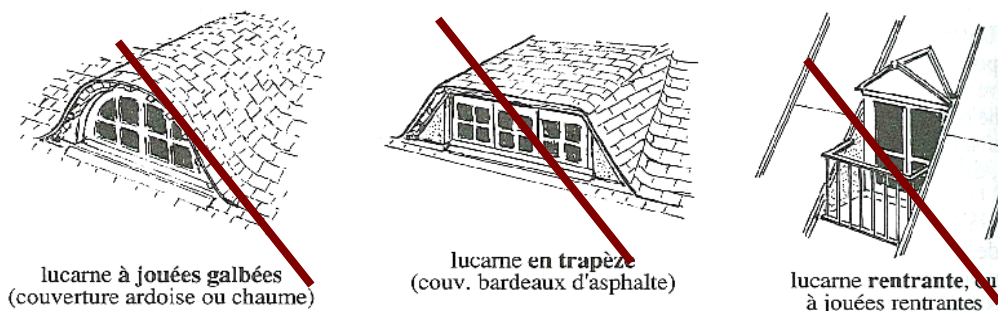
lucarne dite **œil-de-boeuf**,
habillage en zinc façonné



lucarne-**fronton**,
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à **gâble**



Source : le Petit Dicobat

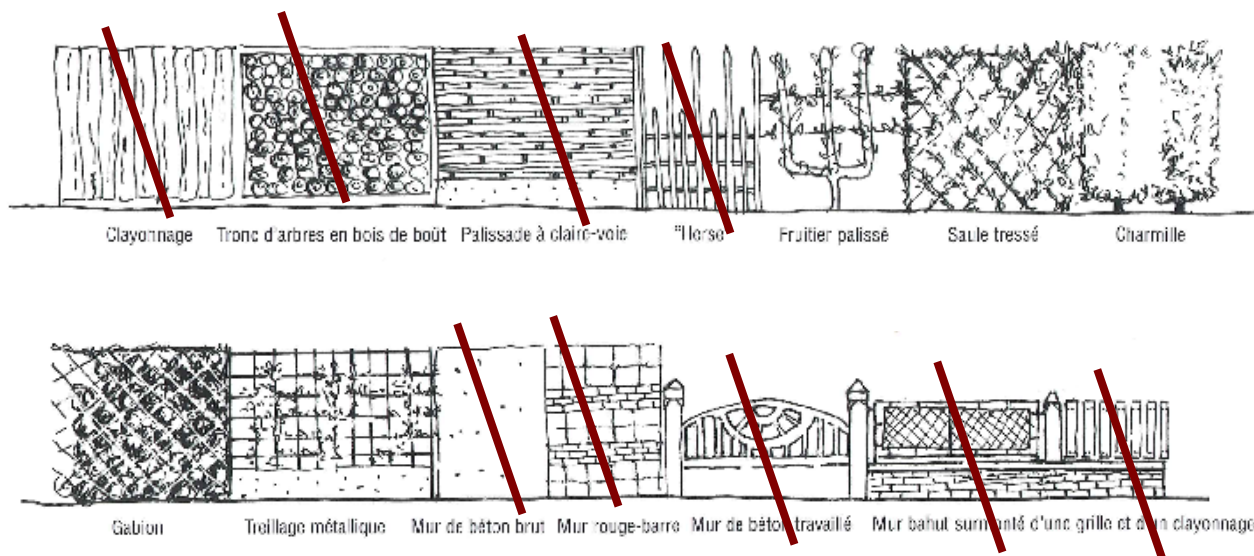
D- CLOTURES

A- En front à rue, les clôtures devront être constituées de haie vives d'essences locales (cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

Sont interdits :

- Les pleins (murs et clôtures),
- les plaques béton et les brise-vue.

Dispositifs à clair voie A DOUBLER D'UNE HAIE VIVES EN FRONT A RUE



Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys

B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

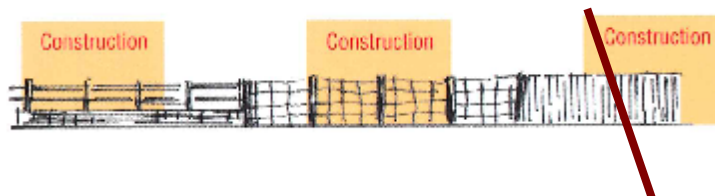
Sont interdits :

- Les murs pleins.
- Dans le cas des murs bahuts, la partie pleine ne devra pas dépasser 0,6 mètres et devront permettre le passage de la micro, macrofaune et petite faune et des eaux de ruissellement.
- Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de préférence vert foncé mat ou gris mat, de piquets en bois et câbles ou de châtaignier refendu.
- les clôtures végétales seront



composées de végétaux, de préférence d'essences variées et locales (voir liste en annexe).

Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois
Lys

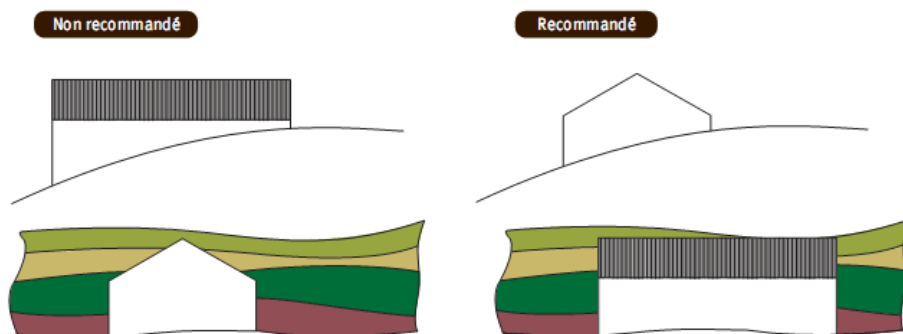


- la hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser les 1 m 50. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief
 - en évitant les installations en ligne de crête.
 - en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
 - en limitant les terrassements, en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).



Source : Vers de nouveaux bâtiments agricoles pays des moulins de Flandres.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

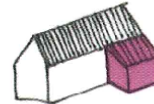
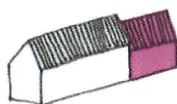
Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables.

Le dernier niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

Aménagement des combles.



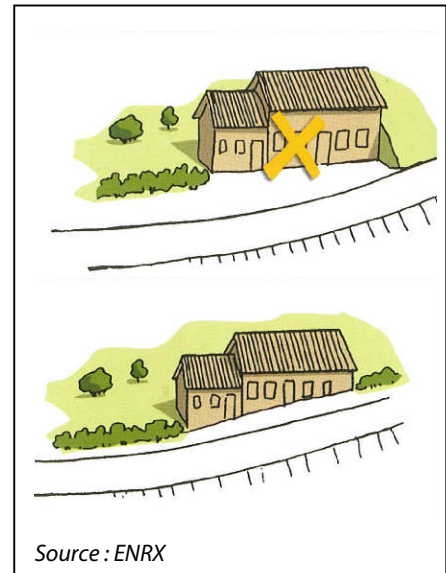
Extensions



Un équilibre d'assise de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.



A N N E X E S

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>) |
| Bourdaïne | (<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

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Buis | (<i>Buxus sempervirens</i>) |
| 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