

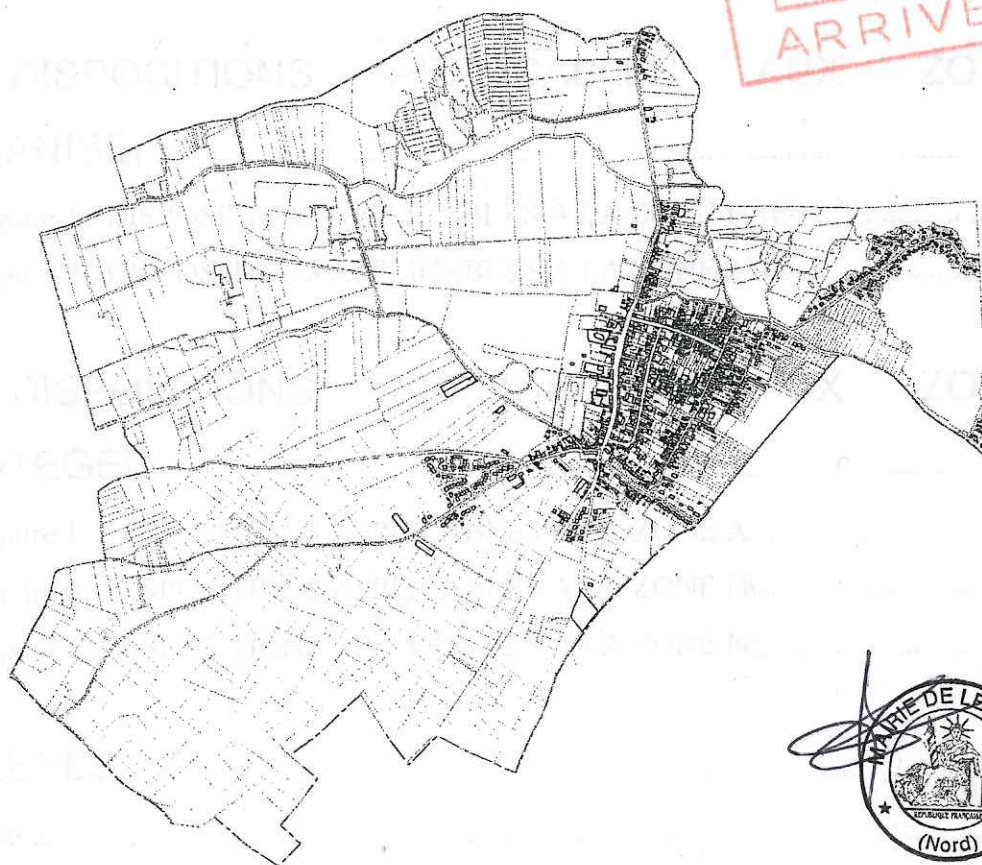
Département du Nord

Commune de Lecluse

N° INSEE 59336

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 - REGLEMENT



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	3
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	9
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	18
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	19
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	26
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	27
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	28
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na.....	33
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb.....	37
ANNEXES.....	41
Lexique.....	41

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LECLUSE**.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU,

Article L.111-1-1 : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

Article L.421-5 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté".

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15, R.111-14-2 et R.111-21, rappelés ci-après:

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements,
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs sauvegardés,
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général ...

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123-9 et R.123-32 du C.U).

- 1) La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II est la zone U.
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AU, 2AU.
- 3) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone : A.
- 4) La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone : N.
- 5) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

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

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Le présent titre s'applique à la zone urbaine (U) du PLU correspondant au bourg existant et à l'extension Sud du bourg de Tortequesne.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond principalement au bourg existant de LECLUSE. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation et aux activités économiques et équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien en son centre, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Les constructions anciennes sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement des emprises publiques ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. Ces caractères doivent être maintenus.

Le règlement vise donc à maintenir l'aspect traditionnel du village, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de LECLUSE.

Cette zone comprend un secteur Ua qui correspond au site de l'ancienne brasserie située dans le centre bourg et devant faire l'objet d'une restructuration.

Cette zone comprend un secteur Uc qui correspond au cimetière.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - *Rappels*

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - *Occupations et utilisations du sol interdites*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse

ARTICLE U-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - *Rappels*

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier
- Les démolitions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les extensions à destination d'habitation ou d'activités des constructions existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques existantes à l'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-3 - ACCES ET VOIRIE

1- *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements sur le terrain devront être conçus pour permettre le raccordement des évacuations au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

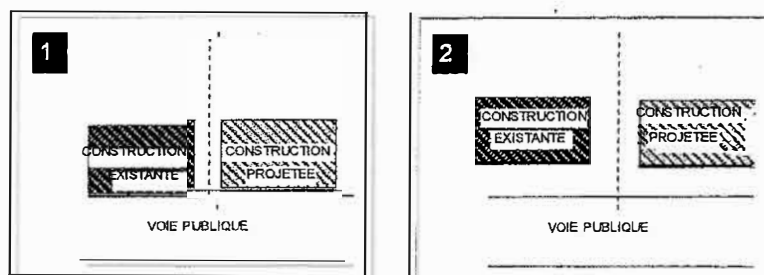
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du promoteur.

ARTICLE U-5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. Les constructions seront implantées :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (limite d'emprise publique) (fig.1),
- soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait, ou s'il s'agit d'une extension de construction existante (fig.2).

Dans le cas où il n'existe pas de bâti le long d'une des deux types d'implantations précédents, les constructions seront alors implantées en observant une marge de reculement minimale de 5 m et plus par rapport aux voies et emprises publiques.

En ce qui concerne le secteur Ua, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être réalisée soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions en second rang. La marge d'implantation, mesurée jusqu'à la façade avant de la construction principale en second range, est limitée à 60 mètres par rapport à la voie qui la dessert.

L'ensemble des dispositions précédentes relatives à la zone U et au secteur Ua ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures ainsi qu'aux bâtiments annexes (garages, abris de jardin, bûchers) des constructions à destination d'habitation. Néanmoins, pour des raisons de sécurité routière, après avis du gestionnaire de la voie, il pourra être imposé un retrait suffisant pour l'implantation des garages.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres. Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

En ce qui concerne le secteur Ua, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 2 mètres de ces limites.

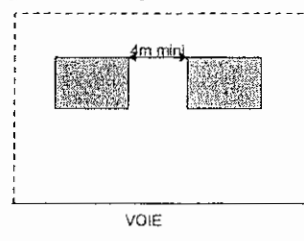
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE U-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garages, abris de jardin, bûchers) des constructions à destination d'habitation (que ce soit entre eux ou avec la construction de laquelle ils dépendent), ni aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures, ni au secteur Ua.

ARTICLE 8



ARTICLE U-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article le secteur Ua ainsi que les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

1-Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur (la forme, l'aspect des matériaux, les couleurs et les clôtures) des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou de retrouver le style originel de la construction.

Dans le secteur Ua, les façades (ouvertures, matériaux) des bâtiments existants qui seront conservés dans le cadre de la restructuration du site, seront préservées.

2- En ce qui concerne l'ensemble des constructions :

Toiture et couverture

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 30° et 60°.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes soit :

- rouges-orangées de la tuile de terre cuite,
- bleues-noires de l'ardoise naturelle,
- noir ou rouge de la tuile vernissée,
- noires mates de la tuile de terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées avec matériaux différents.

En tout état de cause, quel que soit le type de construction, les couvertures avec des matériaux ayant l'aspect de la tôle galvanisée à nu sont interdites.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont destinées à être végétalisées ou à retenir les eaux pluviales.

Par exception, elles pourront être autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture.

Façade - Ouvertures

En ce qui concerne les façades visibles depuis les voies et emprises publiques et situées à moins de 5 mètres par rapport à celles-ci, les percements seront obtenus par des baies plus hautes que larges, excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à destination commerciale.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite

Façades – Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Clôture

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.

En façade et sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures, y compris des haies, est limitée à 2,20 mètres.

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- Soit de murs composés de brique ou de pierre ou de tout autre matériau, en harmonie avec la construction principale ou les constructions avoisinantes (mur en parpaings recouvert d'un enduit identique à la construction, gabions, brique, l'aspect de la brique ou de la pierre apparente).
- Soit de murs bahuts surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ...), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales. Le dispositif à claire-voie devra avoir une couleur verte, noire ou gris foncé.
- Soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essence locale.
- Soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essence locales.
- Soit d'une clôture à claire-voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales.
- Soit par des haies vives composées d'essences locales.

Portails et portillons en façades :

En façade, la hauteur des portails est limitée à 2,20 mètre.

Toutefois, est toléré pour une question de sécurité, la pose de portail en marge de recul de 5 mètres maximum par rapport à la limite de propriété.

Dispositions diverses

Citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE U-12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25m² par emplacement de stationnement pour les aires collectives, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé une place de stationnement par logement de surface hors œuvre nette comprise entre 0 et 100 m² et une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette de logement supplémentaire. Une place de stationnement au moins sera couverte.

Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à destination d'hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc...

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant. Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m² de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc...

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE U-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies. Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant... (voir document N°13 du dossier de PLU).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable à la zone U est fixé à 0,80.

Pour les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat, le C.O.S. peut être porté à 1.

Cette règle ne s'applique pas au secteur Ua ainsi qu'aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **2AU** : zone à urbaniser à un terme non défini à vocation principale d'habitat

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1 AU, située à l'Ouest du bourg, à l'arrière du stade, est destinée à permettre le développement du bourg sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'habitat) sur l'ensemble de la zone, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires définis dans le document « Orientations d'Aménagement » et notamment de la liaison routière traversante entre les chemins ruraux N°6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L..442-1 et R .442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L..441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements sur le terrain devront être conçus pour permettre le raccordement des évacuations au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du promoteur.

ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions devra être réalisée en observant une marge de reculement de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de ces limites.

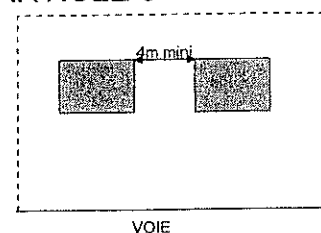
Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garages, abris de jardin, bûchers) des constructions à destination d'habitation (que ce soit entre eux ou avec la construction de laquelle ils dépendent), ni aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE 8**ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation, visibles depuis les voies et emprises publiques, sont à pentes. Le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture.

Les toitures à pentes seront recouvertes de préférence en tuiles ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile (teinte orangée non brillante) et traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées avec des matériaux différents.

En tout état de cause, quel que soit le type de construction, les couvertures avec des matériaux ayant l'aspect de la tôle galvanisée à nu sont interdites.

Façade – Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies ou en limite séparative de propriété, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur constitué de matériaux ayant l'aspect de la brique ou de la pierre apparente, ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Soit d'un grillage de couleur vert foncé ou grille, doublé de haies vives. Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies
- La hauteur de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre en bordure des voies et 2 mètres en limite séparative; elle est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les aires collectives, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé une place de stationnement par logement de surface hors œuvre nette comprise entre 0 et 100 m² et une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette de logement supplémentaire. Une place de stationnement au moins sera couverte.

Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Un espace tampon planté et paysager est à réaliser à l'Ouest de la zone conformément au document « Orientations d'Aménagement ».

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...(voir document N°13 du dossier de PLU).

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. applicable à la zone 1 AU est fixé à 0,40.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2 AU, située au Sud-Ouest du bourg entre les rues d'Etaing et de Douai, actuellement non équipée, est susceptible d'être urbanisée dans l'avenir afin d'accueillir principalement de l'habitat.

L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement.

Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale sera la réalisation d'habitat ne sera possible qu'après une modification du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 2AU-1 A 2AU-2

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AU-3 A 2AU-13

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - *Rappels*

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - *Occupations et utilisations du sol interdites*

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - *Rappels*

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (incluant les installations nouvelles et les extensions d'installations existantes) sont autorisées à condition qu'elles soient situées à une distance supérieure à 250 mètres du périmètre des zones urbaines et à urbaniser définies au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès directs aux voies départementales doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements sur le terrain devront être conçus pour permettre le raccordement des évacuations au réseau lorsqu'il sera réalisé.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Toute construction nouvelle, à l'exception de l'extension des constructions existantes doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un recul de 20 mètres doit être respecté par rapport à l'axe des routes départementales.

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

Aucune construction sur les limites séparatives, à l'exception des bâtiments annexes et de l'extension des constructions existantes, n'est admise. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 mètres.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres, excepté si ces constructions sont contiguës.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

1-En ce qui concerne les constructions à destination d'habitation :

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation, visibles depuis les voies et emprises publiques, sont à pentes. Le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture.

Les toitures à pentes seront recouvertes de préférence en tuiles ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile (teinte orangée non brillante) et traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation pourront être réalisées avec des matériaux différents.

En tout état de cause, quel que soit le type de construction, les couvertures avec des matériaux ayant l'aspect de la tôle galvanisée à nu sont interdites

Façade – Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies ou en limite séparative de propriété, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur constitué de matériaux ayant l'aspect de la brique ou de la pierre apparente, ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Soit d'un grillage de couleur vert foncé ou grille, doublé de haies vives. Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies
- La hauteur de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre en bordure des voies et 2 mètres en limite séparative.

2-En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) *Espaces boisés classés*

Sans objet

2) *Espaces libres et plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales. (voir document N°13 du dossier de PLU).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Na correspond à l'ensemble de la vallée de la Sensée constituée d'étangs, d'espaces naturels boisés ou pas qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Na-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas visé à l'article Na-2 est interdit.

ARTICLE Na-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis au code forestier au titre des articles L.311-1 et L.312-1
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la SHON (surface hors œuvre nette) totale de l'habitation après aménagement et extension n'excède pas 100 m² et 20% de la surface du terrain.
- La reconstruction après sinistre des constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les mêmes limites que celles qui sont définies à l'alinéa précédent.
- L'amélioration et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole, existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la SHON de l'extension n'excède pas 50 % de la SHON du bâtiment existant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Na-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements sur le terrain devront être conçus pour permettre le raccordement des évacuations au réseau lorsqu'il sera réalisé.

ARTICLE Na-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Toute construction nouvelle, à l'exception de l'extension des constructions existantes, doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique.

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

Aucune construction sur les limites séparatives, à l'exception de l'extension des constructions existantes, n'est admise. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 4 mètres.

ARTICLE Na-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres, excepté si ces constructions sont contiguës.

ARTICLE Na-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE Na-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE Na-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE Na-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE Na-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le bois situé à l'Ouest du bourg est soumis à la législation sur les espaces boisés classés.

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies.

Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillers, cornouillers, houx persistant...(voir document N°13 du dossier de PLU).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Nb correspond à la partie de la zone naturelle occupée par de l'habitat léger de loisirs qu'il convient d'améliorer.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nb-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas visé à l'article Nb-2 est interdit.

ARTICLE Nb-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis au code forestier au titre des articles L.311-1 et L.312-1
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'extension des constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la SHON (surface hors œuvre nette) totale de l'habitation après aménagement et extension n'excède pas 100 m² et 20% de la surface du terrain.
- La reconstruction après sinistre des constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les mêmes limites que celles qui sont définies à l'alinéa précédent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nb-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Nb-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau, les aménagements sur le terrain devront être conçus pour permettre le raccordement des évacuations au réseau lorsqu'il sera réalisé.

ARTICLE Nb-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

L'extension des constructions existantes ne doit pas être réalisée à l'avant du bâtiment existant

La reconstruction après sinistre doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait d'un mètre minimum de ces limites.

ARTICLE Nb-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE Nb-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE Nb-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension des constructions existantes ou de reconstruction après sinistre, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit, comptée à partir de la cote moyenne du terrain naturel, soit un seul niveau de construction.

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE Nb-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Toiture et couverture

Les toitures seront recouvertes de préférence en tuiles ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile (teinte orangée non brillante). Les couvertures avec des matériaux ayant l'aspect de la tôle galvanisée à nu sont interdites.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le cadre naturel environnant.

En bordure des voies ou en limite séparative de propriété, la clôture sera constituée d'un grillage de couleur vert foncé ou grille, doublé de haies vives. Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies

La hauteur de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre en bordure des voies et 2 mètres en limite séparative; elle est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE Nb-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE Nb-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies. Essences locales conseillées : érables champêtres, charmillles, cornouillers, houx persistant...(voir document N°13 du dossier de PLU).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nb-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXES

LEXIQUE

ANNEXE 1

LEXIQUE

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'est possible de l'utiliser en référence à l'article 6 que dans la mesure où la règle s'applique à des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'article 6 réglemente l'implantation des constructions soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Le C.O.S est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Article R.112.2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

Circulaire n°77 170 du 28 novembre 1977

Cette circulaire explicite l'article R.112.2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

Exemple de calcul du COS :

Construction dont la surface hors-oeuvre brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie situées en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés. La surface hors-oeuvre nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifée est de 500 m², le coefficient d'Occupation du Sol sera $150/500 = 0,30$

Dent creuse

Il s'agit d'une parcelle répondant aux conditions suivantes :

- elle est dépourvue de constructions,
- elle est bordée de constructions implantées sur les limites mitoyennes
- l'application du règlement y interdit toute construction ou rend impossible l'édification d'une construction viable,
- son remembrement avec une unité foncière voisine n'est pas envisageable dans un délai rapproché,
- l'absence de constructions est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

Droit du terrain

L'article L.332.15 du Code de l'Urbanisme fait référence à la notion de droit du terrain, il est défini par le Ministère de l'Équipement comme l'espace situé sur le domaine public (ou en parties communes dans le cas des lotissements), de part et d'autre de la chaussée, limité par façade de la parcelle de terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Espaces boisés classés***Article L 130.1 du code de l'urbanisme***

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, atelier, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans "la nomenclature des installations classées" résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après enquête publique, avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Installations et travaux divers (art. R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R443-7 (stationnement de caravanes).
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Lotissement

Opération d'aménagement qui consiste en une division foncière. Une division devient un lotissement dès qu'il y a trois terrains issus de l'unité foncière antérieure, excepté dans le cadre d'un partage familial où 4 lots peuvent être créés.

Unité foncière

L'unité foncière désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Si une propriété foncière est traversée par une voie ou cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières. La notion d'unité foncière recouvre la même notion que celle de terrain, laquelle concerne aussi bien les propriétés bâties que les terrains nus.