

OSMOY-SAINT-VALERY



Pièce n°4

Règlement

MODIFICATION

Engagée le : 21 février 2020

Enquête Publique : du 29 août au 29 septembre 2023

Approuvée le : 4 décembre 2023

CACHET

LEXIQUE	3
DISPOSITIONS GENERALES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	29

LEXIQUE

1.1. ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plan de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Article 1 – Champ d’application territorial du plan

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de **Osmoy-Saint-Valery**.

Article 2 – Portée du règlement à l’égard des règles nationales d’urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à plusieurs dispositions du Règlement National d’Urbanisme et notamment celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-20 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l’urbanisme.

Les dispositions suivantes du Règlement National d’Urbanisme restent applicables sur le territoire communal:

1. Les articles dits « d’ordre public »

Article R. 111-2 du Code de l’Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations.* »

Article R. 111-4 du Code de l’Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques.* »

Article R. 111-26 du Code de l’Urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement.* »

Article R. 111-27 du Code de l’Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n’être accepté 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.* »

2. Les articles relatifs à l’utilisation de dispositifs, matériaux ou procédés d’énergies renouvelables

Article L. 111-16 du Code de l’Urbanisme : « *Nonobstant les règles relatives à l’aspect extérieur des constructions des plans locaux d’urbanisme, des plans d’occupation des sols, des plans d’aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d’aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s’opposer à l’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, à l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernés. Le permis de construire ou d’aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.* »

Article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme : « Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ».

Article R. 111-23 du Code de l'Urbanisme : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

3. Les articles relatifs à la réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 du Code de l'Urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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 par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

4. Les articles relatifs à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles ces implantations et installations doivent répondre :

- ✓ Campings : articles R.111-32 à R.111-35
- ✓ Parc résidentiel de loisirs : article R111-36
- ✓ Habitations légères de loisirs : articles R.111-37 à R.111-40
- ✓ Résidences mobiles de loisirs : articles R.111-41 à R.111-46
- ✓ Caravanes : R.111-47 à R.111-50

Article 4 – Portée du règlement à l'égard de certaines dispositions du code de l'urbanisme

1. Les articles relatifs la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme : *«Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».*

2. Le sursis à statuer (article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme)

L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme peut surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains concernés par :

- la réalisation d'une opération d'utilité publique,
- la réalisation d'un projet de travaux publics,
- la réalisation d'une opération d'aménagement.

De plus, en application de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme peut également surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme dont l'élaboration aura été prescrite.

3. Les lotissements

Les règles de constructibilité et d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (le règlement de lotissement + le cahier des charges s'il a été approuvé par le préfet ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé par le préfet) complètent les règles du présent règlement et ce, pendant dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Au terme de ces dix ans, conformément à l'article L. 442 -9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De plus, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il n'est plus possible pour les co-lotis des lotissements anciens, de demander le maintien des règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

4. Les périmètres spéciaux

Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme sont reportés dans les annexes du PLU et notamment :

- ✓ Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants

5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 5 – Portée du règlement à l'égard d'autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Sont applicables au territoire couvert par le PLU :

- ✓ Les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L621-39, L620-30-1, L621-31 et L621-32 du code du patrimoine L
- ✓ Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

Article 6 – Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones

1. Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

2. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

3. Patrimoine naturel remarquable

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce 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 et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* »

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement).

4. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 7 – Adaptations mineures

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...)
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.)
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis et ne peut justifier une autre forme de dérogation.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Article 8 – Définition des zones

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

ZONES URBAINES (U)

Elles comprennent :

- La zone UR :

Cette zone correspond au centre ancien.

L'ensemble de la zone est identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- La zone UH :

Cette zone correspond aux extensions résidentielles. C'est un secteur peu dense qui est réalisé essentiellement sous forme de lotissement. Il est réservé principalement à des habitations individuelles implantées isolément ou en bande, peu élevées et dont le caractère sera conforté et préservé.

ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Elle comprend des espaces dédiés aux activités agricoles.

ZONE NATURELLE (N)

La zone N correspond au secteur de protection des sites et des paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts.

C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage mantais.

Les bois qui la ponctuent ont été inscrits en espaces boisés classés afin de s'assurer de leur préservation

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Zone Urbaine - Centre ancien de la commune, dans le périmètre de protection de l'église Notre-Dame, les autorisations d'urbanisme seront soumises à un avis conforme de l'ABF

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

Article UR 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers autres que celles visées à l'article UR 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques en application de l'article L. 123-1 5[°] du code de l'urbanisme
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics, dans les conditions fixées à l'article 2.

Article UR 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 **Dans la bande de 10 mètres de recul par rapport à la Béthune identifiée au titre de l'article L151-23 :** sont uniquement autorisés les aménagements légers permettant une mise en valeur du site Natura 2000, la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre, les changements de destination à condition que les travaux et le phase de fonctionnement ne génèrent aucune modification morphologique du cours d'eau ou pollution des eaux qu'elle soit chimique ou bactériologique ou thermique
- 2.4 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas fort (Rouge):** sont uniquement autorisées les extensions et aménagement des constructions existantes, à conditions de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions au sein de la zone rouge.
- 2.5 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas faible et moyen (Orange) et aux ruissellements :** Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,

- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement

2.6 Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles
- Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Article UR 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UR 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 **Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UR 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Sans objet

Article UR 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
- ✓ Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies
 - ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UR 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:
- ✓ soit en limite séparative
 - ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90m.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20m²).

Article UR 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UR 9 – L'emprise au sol des constructions

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 40% de la superficie du terrain.

Article UR 10 – La hauteur maximale des constructions

- 11.0 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 12.0 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UR 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article UR 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article UR 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 Les espaces verts accompagnant les éléments de caractère localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces espaces, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

Article UR 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Sans objet

Article UR 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UR 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Zone Urbaine de hameau dans le périmètre de protection de la Croix du cimetière, les autorisations d'urbanisme seront soumises à un avis conforme de l'ABF

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

Article UH 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers autres que celles visées à l'article UH 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités commerciales, d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - S'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics, dans les conditions fixées à l'article 2.

Article UH 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 **Dans la bande de 10 mètres de recul par rapport à la Béthune identifiée au titre de l'article L151-23** : sont uniquement autorisés les aménagements légers permettant une mise ne valeur du site Natura 2000, la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre, les changements de destination à condition que les travaux et le phase de fonctionnement ne génèrent aucune modification morphologique du cours d'eau ou pollution des eaux qu'elle soit chimique ou bactériologique ou thermique
- 2.4 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas fort (Rouge)** : sont uniquement autorisées les extensions et aménagement des constructions existantes, à conditions de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions au sein de la zone rouge.
- 2.5 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas faible et moyen (Orange) et aux ruissellements** : Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

- Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement

2.6 Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles
- Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines

Article UH 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UH 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 **Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution.

Article UH 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Sans objet

Article UH 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UH 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées:

- ✓ soit en limite séparative
- ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

7.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20m²).

Article UH 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UH 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 30% de la superficie du terrain.

Article UH 10 – La hauteur maximale des constructions

11.0 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.

12.0 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UH 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble. (voir cahier de recommandations architecturales)

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article UH 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale

Article UH 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Sans objet

Article UH 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UH 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone agricole

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
 - ✓ à l'activité agricole.
- 1.3 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 1.4 Les affouillements et les exhaussements des zones humides identifiées sur le document graphique, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à des conditions particulières admis à l'article 2.

Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ✓ Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ✓ Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole.
- 2.3 L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes ainsi que la réalisation d'annexes aux habitations sont autorisées. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité sont précisées au sein des articles suivants.
- 2.4 Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et que la destination soit :
 - Pour les bâtiments repérés par une croix rose : hébergement à caractère d'accueil touristiques : gîte rural, chambres d'hôtes,
 - Pour les bâtiments repérés par une croix violette : habitat, hébergement hôtelier, commerces, bureaux.
 - Pour les bâtiments repérés par une croix marron : activité de réceptions-séminaires, hébergement hôtelier complémentaire et lié à cette précédente activité, artisanat à la condition de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour le voisinage.
 - Ainsi que les réfections, et, pour les destinations habitat, les extensions et annexes associées.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.
- 2.7 **Dans la bande de 10 mètres de recul par rapport à la Béthune identifiée au titre de l'article L151-23 :** sont uniquement autorisés les aménagements légers permettant une mise ne valeur du site Natura 2000, la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre, les changements de

destination à condition que les travaux et le phase de fonctionnement ne génèrent aucune modification morphologique du cours d'eau ou pollution des eaux qu'elle soit chimique ou bactériologique ou thermique.

2.8 Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas fort (Rouge) : sont uniquement autorisées les extensions et aménagement des constructions existantes, à conditions de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions au sein de la zone rouge.

2.9 Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas faible et moyen (Orange) et aux ruissellements : Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet de créer ou d'augmenter le nombre de logements ou de créer un ERP :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- Le changement de destination des bâtiments repérés à ce titre,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement

2.8 Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles
- Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines

Article A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution.

Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Sans objet

Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies sauf contraintes techniques particulières.

6.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

6.3 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article A 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 3 m sauf contraintes techniques particulières.

7.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les adaptations, réfections, extensions, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

7.3 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article A 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les annexes doivent être implantées au plus à 40 m des habitations principales.

Article A 9 – L'emprise au sol des constructions :

Pour les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole :

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les extensions d'habitations :

9.2 L'emprise des extensions des habitations ne doit pas excéder 40 m².

Pour les annexes :

9.3 L'emprise des annexes ne doit pas excéder 40 m².

Pour les bâtiments pouvant changer de destination :

9.4 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes de bâtiment à destination d'habitation, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les bâtiments en lien avec l'activité agricole :

9.5 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation et aux activités annexes à l'activité agricole ne doit pas excéder un étage droit plus comble aménageable sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.

10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage.

10.3 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

10.4 La hauteur maximale des constructions annexes à usage d'habitations est de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Article A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Pour les habitations et les bâtiments pouvant changer de destination existants :

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble. (voir cahier de recommandations architecturales)

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article A 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- 13.3 Les plantations existantes repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale
- 13.4 Les limites séparatives doivent être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.

Article A 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Sans objet

Article A 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N 2.
- 1.2 Les dépôts de toute nature.
- 1.3 Les affouillements et les exhaussements des zones humides, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à des conditions particulières admis à l'article 2.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.5 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

A condition que leur localisation ou leur situation :

Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,

- 2.1 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes ainsi que la réalisation d'annexes aux habitations sont autorisées. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité sont précisées au sein des articles suivants.
- 2.4 Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et qu'il présente un intérêt patrimonial ou architectural.
- 2.5 Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.
- 2.6 Sont autorisées sous conditions :
 - Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide ou améliorer le fonctionnement écologique (dont d'éventuelles opérations de compensations)
 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide
- 2.7 **Dans la bande de 10 mètres de recul par rapport à la Béthune identifiée au titre de l'article L151-23 :** sont uniquement autorisés les aménagements légers permettant une mise en valeur du site Natura 2000, la reconstruction des bâtiments ayant subi un sinistre, les changements de destination à condition que les travaux et le phase de fonctionnement ne génèrent aucune modification morphologique du cours d'eau ou pollution des eaux qu'elle soit chimique ou bactériologique ou thermique

2.8 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas fort (Rouge) :** sont uniquement autorisées les extensions et aménagement des constructions existantes, à conditions de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions au sein de la zone rouge.

2.9 **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations d'aléas faible et moyen (Orange) et aux ruissellements :** Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement

2.10 **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités :**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles
- Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines

Article N 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Article N 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 **Assainissement eaux usées**

4.2.1 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 **Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution.

Article N 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 6.3 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les annexes doivent être implantées au plus à 40m des habitations principales.

Article N 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les extensions d'habitations :

9.2 L'emprise des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m².

Pour les annexes :

9.3 L'emprise des annexes ne doit pas excéder 40m².

Pour les bâtiments pouvant changer de destination :

- 9.4 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article N 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions annexes à usage d'habitations est de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère

Article N 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Aspect

- 11.4 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Article N 12– Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article N 13 – Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent et haies hautes traditionnelles.
- 13.3 Les plantations existantes repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale

Article N 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

Sans objet

Article N 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Emplacements réservés

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La commune d'Osmoy Saint Valery a délimité l'emplacement réservé suivant :

<u>Numéro</u>	<u>Destination</u>	<u>Bénéficiaire</u>	<u>Superficie</u>
ER N°1	Création d'un cheminement piéton de 3 m de largeur environ	Commune	700m ²