

PARTIE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, est réservée à l'urbanisation à court terme. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements, compatibles avec cet usage, qui y sont liés.

Certaines opérations peuvent y être autorisées, à condition qu'elles soient compatibles les Orientations d'aménagement, qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

ARTICLE 1AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination artisanale ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les groupes de garages individuels de plus de 6 garages non liées à des habitations.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.

- Les constructions destinées à recevoir des animaux autres que les pigeonniers (poulaillers, clapiers, chenils, etc.).
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE 1AU2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles 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. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-1d du Code de l'Urbanisme.

2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes, dans la limite d'emprise au sol fixée par l'article 9 et dans le respect de l'article 11.

Sont admis, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les constructions à destination d'habitation réalisées sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve que le projet occupe un terrain d'une superficie minimum de 5 000 m² et que chaque unité foncière n'excède pas 700 m².
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les groupes de garages individuels liés à des habitations, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour, qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient inscrits dans les opérations d'ensemble autorisées.

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante et à la commodité des habitants, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les bâtiments annexes sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 m mesurée au point le plus élevé et que leur surface n'excède pas 9 m², et qu'ils soient inscrits dans les opérations d'ensemble autorisées.

ARTICLE 1AU3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets N° 99-756, N° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 1AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4 000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4 000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface d'imperméabilité sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

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

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le permis de construire ne peut être délivré, pour les constructions à destination d'habitation, que sous la forme d'opérations d'ensemble, sous réserve que le projet occupe un terrain d'une superficie minimum de 5 000 m² et que chaque unité foncière n'excède pas 700 m².

ARTICLE 1AU6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. Le recul de la façade par rapport à l'alignement des voies doit être au minimum de 6 m et au maximum de 12 m.

En cas de recul par rapport à l'alignement, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure ;
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

Aucune construction à destination d'habitation ne peut être édifiée à moins de 10 m du domaine public ferroviaire.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

ARTICLE 1AU7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

A/ En front à rue, dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

B/ Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes.

En limite de zone, les constructions doivent être édifiées au minimum à 6 m et au maximum à 12 m de ces limites.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure ;
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m. Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes.

ARTICLE 1AU9

EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois, des modulations peuvent être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout de la toiture, mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement. Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+1+comble).

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes, etc.).

EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'aménagement et l'extension dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE 1AU11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- Les bardages métalliques ou fibrociment ainsi que les matériaux de couverture ondulés tels que tôles ondulées galvanisées, métalliques ou plastiques pour les bâtiments à usage d'habitation et d'annexes ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que plaques de bétons, parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre, ciment moulé, etc. ;
- Les toitures terrasses pour les bâtiments à usage d'habitation ne faisant pas partie d'un immeuble d'habitations ou de logements ;
- Les teintes vives en parements extérieurs et en huisseries (portes, fenêtres, volets, etc.)

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

TERRASSEMENTS

Les buttes de terres artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

A l'exception des travaux d'aménagement, d'extension, de reconstruction, de réhabilitation ou de rénovation à l'identique, les nouvelles constructions à destination d'habitation peuvent être en pierres blanches ou en briques de terre cuite apparentes, enduit projeté, bois ou tout autre matériau similaire.

Les parties enduites doivent être de tonalité neutre ou naturelle, à coloration claire, en harmonie avec les rejointoiements de pierres ou de briques, le cas échéant, et de préférence à finition « grattée ». Le blanc pur étant toutefois à proscrire.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être composées au minimum de deux pentes. La pente des versants est comprise entre 30° et 50° sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation est la tuile plate traditionnelle ou panne flamande, ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur rouge s'harmonisent avec la tuile traditionnelle. L'ardoise étant toutefois à proscrire sauf dans le cadre d'une reconstruction, réhabilitation ou rénovation à l'identique. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux vérandas.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m peuvent être composées soit par une toiture à deux pentes identiques à celles du bâtiment principal, soit par une toiture à un seul versant, soit par un toit en terrasse. Le matériau de couverture est la tuile plate traditionnelle ou panne flamande, ou tout autre matériau de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur rouge s'harmonisent avec la tuile traditionnelle.

CLOTURES

Les clôtures sont obligatoires, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, et conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec le bâtiment. Elles doivent être constituées, suivant cet environnement :

- Soit d'un mur bahut ou muret de maçonnerie de pierres apparentes, de briques de terre cuite ou enduits d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 m.
- soit d'un mur de maçonnerie de pierres apparentes ou de briques de terre cuite de qualité d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierres ou de briques de qualité d'une hauteur supérieure sont admis.

Les piliers, portes et portails ne doivent pas dépasser la hauteur maximale des clôtures.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur dont 1,00 m pour la partie pleine. Elles sont constituées soit d'un mur en maçonnerie de pierres apparentes, de briques de terre cuite ou enduits, soit de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, doublés d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives en bordure de zones A et N doivent être constituées de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximum de 2,00 m.

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Les parois et toitures doivent être constituées de matériaux transparents ou translucides.

Les constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique pourront être admises sous réserve de soumettre le projet à l'avis du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Pas-de-Calais.

ARTICLE 1AU12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement, garage compris (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 5 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m², la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface hors œuvre nette (SHON).

Pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface de vente.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois. Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité doivent être prévues.

Pour les établissements d'enseignement du premier degré et du second degré, il doit être réalisé 1 place de stationnement par classe.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé 0,8 places de stationnement par chambre.

Pour les établissements de restauration jusqu'à 50 m² de salle, il doit être réalisé 3 places de stationnement par 10 m² et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

Pour les salles de spectacle et de réunion, il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

En outre, pour les bâtiments d'habitat collectif, il doit être prévu une aire de stationnement de 3 m² minimum pour les cycles.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets N° 99-756, N° 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements de plus de 1 ha doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert commun.

Les clôtures sur limites séparatives en bordure de zones A et N, telles que définies à l'article 11, doivent être constituées de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, obligatoirement doublés d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

ARTICLE 1AU14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.