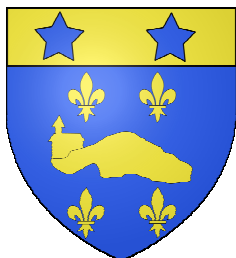


DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS



COMMUNE DE
QUIESTÈDE

(N° INSEE: 62 681)

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

**Vu pour être annexé
à la DCM du**

.....

Document N° 2

REGLEMENT

C & P
Cités & Paysages

Cités & Paysages
679 avenue de la République
59000 LILLE
Tél. 03 66 72 96 22
E-mail. cites.paysages@wanadoo.fr

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

**Ce règlement est établi conformément aux articles
L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme.**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones :

A - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par l'indice **U**. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions.

La zone U se décline ensuite en 2 secteurs :

- **Uci** : zone naturelle correspondant au cimetière.
- **Us** : zone naturelle à vocation sportive.

B - La zone à urbaniser est repérée au plan de zonage par un indice **1AU**.

Elle est destinée à un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par un indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend des secteurs Ah où préexistent des habitations non liées à l'activité agricole.

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice **N**. Ce sont des zones de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone N stricte préserve les espaces naturels correspondant à la ZNIEFF.

La zone N se décline ensuite en 3 secteurs :

- **Nca** : zone naturelle correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable.
- **Nh** : zone naturelle où préexistent des constructions diffuses à usage d'habitation.
- **Nm** : zone naturelle correspondant à un site marécageux.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celle des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractère et vocation de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Superficie des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnements.

Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone à laquelle il s'applique.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I – Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

→ 1) *Les règles générales de l'urbanisme fixées :*

A- Par les articles R 111-2, R 111-15, R 111-21, R 111-4, qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ; compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4) ;
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R 111-15) ;
- 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).

B – Par l'article R 111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

→ 2) *Les articles L111-9, L111-10, et L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :*

A – Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution des travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L110-10).
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par l'autorité compétente et dont les terrains concernés ont été délimités (article L 111-10).

B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris) l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés », et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313-2 alinéa 2).

→ 3) *L'article L421-6 qui précise que :*

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

→ 4) L'article L111-4 qui dispose que :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

II – Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

III – Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 5 – CLOTURES

Les dispositions des articles L.441.1 à L.441.3 du Code de l'Urbanisme instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un PLU approuvé. Cette disposition s'applique après délibération de la commune soumettant les clôtures à déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

ARTICLE 8. – COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUXArticle L123-1 du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du SDAGE et du SAGE, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations doivent être motivées par l'autorité compétente.

REGLES GENERALES D'URBANISME

***R.111.2**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

***R.111-3-1**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

***R.111-3-2**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

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

***R.111.4**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur depuis le 1er octobre 2007) « 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. »

***R.111.5**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur depuis le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

***R.111.6**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS***R.111.21**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

***R111-1 b**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) : Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

TITRE II

Dispositions Applicables à la Zone Urbaine

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la construction de bâtiments
- les nouvelles constructions à usage agricole
- les dépôts de matériaux, vieilles ferrailles...
- le camping-caravaning
- le stationnement de caravanes pour une durée de plus de trois mois.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATIONS PARTICULIERES

Rappel :

- tous travaux sur les constructions présentant des éléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Sont admises dans l'ensemble de la zone U (sauf secteurs Uci et Us) :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements recevant ou non du public, les activités artisanales non nuisantes.

Sont admises dans le secteur Uci :

- les constructions strictement liées au fonctionnement du cimetière.

Sont admises dans le secteur Us :

- les constructions et équipements sportifs (club-houses, gradins, vestiaires, terrains et salles de sports...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse définitive à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). En aucun cas elles ne pourront desservir plus de 6 logements.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

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

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) les eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol (tranchée d'infiltration, noue,...)

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

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

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

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale doit être implantée avec un retrait compris entre 7 mètres minimum et 30 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie. Dans tout les cas, la façade arrière ne peut être implantée à une distance supérieure à 50 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, ces dispositions ne s'appliquent qu'à la façade (ou au pignon) principal(e) de la construction.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- de reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité, d'un seul côté.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m² de SHON et 2,50 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m², peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée (R + combles).

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone, ainsi que des extensions et annexes de constructions existantes ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (château d'eau, installations EDF, tour de relais de faisceau hertzien...) ne sont pas soumis à cette règle.

Enfin, dans le secteur Us, la hauteur des constructions autorisées est portée à 12 mètres.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

2 – Dispositions particulières

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction dans le respect d'une bonne intégration paysagère.

1 - Volumes principaux des constructions à usage d'habitation

Les citernes ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les constructions principales à usage d'habitation devront être réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique et/ou de la pierre blanche et/ou du bois.

L'enduit de teinte blanche à beige clair est toléré à condition d'être associé :

- à des soubassements peints, ou réalisés en matériaux d'aspect brique ou pierre blanche,
- plus, éventuellement à des encadrements d'ouvertures réalisés en matériaux d'aspect brique ou pierre blanche.

Les couleurs vives sont proscrites.

1-2 Le volume des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

1-3 Les toitures

→ *La pente*

Les toitures doivent :

- soit avoir des pentes dont l'inclinaison est de 40° minimum,
- soit présenter les caractéristiques suffisantes à la réalisation de toitures végétalisées.

→ *La couverture*

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile. Les couleurs vives sont proscrites.

2 - Extensions, garages, annexes et constructions à usage d'activités

1-1 Les matériaux des murs extérieurs: dominant, partiel

Les murs extérieurs des extensions et annexes visibles depuis la voie publique seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, ou présenter l'aspect de la brique, de la pierre blanche ou du bois.

Les constructions à usage d'activité peuvent également être :

- soit en bardage de teinte foncée et mate
- soit en bardage de bois traité avec un soubassement en parpaings ou béton enduit.

Le verre, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas. Ces dernières devront être situées en pignon ou en façade arrière de la construction qu'elles jouxtent, sauf contraintes techniques existantes.

1-2 Les toitures

Sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toits d'une seule pente et ceux ayant un angle de toiture différents pour :

- les appentis, vérandas et les annexes accolées ou non au bâtiment principal
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics
- les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires,...)
- les toitures végétalisées.

3 - Dispositions particulières dans le secteur Us :

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions peuvent être réalisées en bois ou en bardage métallique, ce dernier devant être d'aspect foncé et mat.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

Les citernes doivent être enterrées ou masquées par des plantations d'essences locales.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

4 - Clôtures

4-1 Clôtures en bordure de voie

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :

- Soit par un mur ou muret en matériaux identiques à ceux de la construction principale, surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales ;
- Soit d'un mur plein de 1,80 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,50 mètres (non soumis à autorisation).

4-2 Clôtures en limites séparatives latérales

En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres avec possibilité de clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum.

En façade arrière de la construction principale, sur une profondeur de 6 mètres maximum, il est possible d'édifier un mur d'intimité d'une hauteur de 2 mètres maximum, en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou en bois.

Dans le cas de clôtures végétalisées, celles-ci seront constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, fausses tuiles...
- les toitures d'aspect tôles ondulées
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...)
- les couleurs vives.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Principe

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

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété en plus du garage s'il existe.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de services (compris secteur tertiaire, public ou privé) il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface développée hors œuvre nette sur la propriété.

- pour les constructions à usage de commerces, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute constructions doivent être végétalisées et plantées, en particulier les aires de stationnement.

Les bâtiments à usage d'activités devront obligatoirement faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère dans le site.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en proportion au moins équivalente.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écrans de verdure, aire de stationnement ou espace vert), les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces arborescentes et arbustives locales. (cf. : liste en annexe).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES - D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à court ou moyen terme sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat. La mise en œuvre de la zone 1AU est soumise au respect d'une orientation d'aménagement (document n°3 bis du dossier de PLU).

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- l'implantation d'habitations légères de loisir,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que les pneus usés... et en dehors des cas où ces dépôts sont directement liés à une activité industrielle ou artisanale et que les mesures sont prises pour limiter l'impact de ces dépôts sur l'environnement,
- la création d'exploitation agricole.

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

Sont admises, dans la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation (en particulier à destination des personnes âgées) ou de services et d'hébergement hôtelier sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone,
- les commerces dans la limite de 50 m² de surface de vente,
- les constructions à usage de bureaux,
- les établissements à usages d'activités artisanale, commerciales ou de services ne comportant pas d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- les clôtures respectant les prescriptions de l'article 1AU11,
- les affouillements ou exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés,
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- les piscines, sur la même unité foncière que l'habitation principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les accès directs aux voies départementales sont limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

La zone 1AU ne peut bénéficier que d'un accès possible aux routes départementales qui les bordent.

2 - Voirie :

Dans la zone 1AU, aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes à la parcelle sont autorisés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et dans la mesure où ils seront mis hors service pour raccorder la parcelle au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

b) eaux pluviales

Pour le rejet des eaux pluviales, les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement) sont obligatoires. Néanmoins, en cas d'impossibilité, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 – Réseaux divers

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La façade des constructions principales doit être implantée à 5 mètres minimum et 15 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'applique qu'à la façade ou au pignon principal de la construction, le recul de l'autre façade ou pignon pouvant être ramené à 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie qui la/le borde.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant l'une ou l'autre des limites séparatives est toutefois autorisée

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie de desserte,
- à l'extérieur de cette bande : lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU :

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder un niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée (R + combles).

La hauteur absolue des constructions autorisées ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, le volet paysager du permis de construire devra être particulièrement soigné (plan de jardin, accès volumétrie...) et prendre en compte l'intérêt patrimonial du secteur.

2 – Dispositions particulières

Façades

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les nouvelles constructions doivent présenter l'aspect de la brique, associée ou non à un matériau présentant l'aspect de la pierre blanche locale.

Les extensions et annexes de constructions existantes et constructions à usage d'activités doivent être réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Le bois est également autorisé.

Les dispositifs et toute mesure favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction, de même que le bois.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise de teinte mate et sombre. Les toitures de chaume ou végétalisées sont autorisées. Les toitures-terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux photovoltaïques visibles du domaine public est tolérée, en cas d'impératif technique justifié et si ceux-ci s'intègrent de par leur aspect à la toiture sur laquelle ils sont posés.

Installations diverses

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, masquées ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

L'installation d'antennes paraboliques et de systèmes de climatisation est interdite en façade des constructions, sauf en cas d'impératif technique dûment justifié. Dans ce cas, elles doivent faire l'objet de mesures d'intégration les rendant les moins perceptibles possibles depuis le domaine public.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Clôtures

→ Clôtures situées en façade et en bordure de voie publique :

Les clôtures nouvelles peuvent être constituées

- d'un muret d'une hauteur maximale de 80cm, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales,

ou

- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 80 cm, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales,

ou

- d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 80 cm,

→ Clôtures situées en fond de parcelle et en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elle ne peut être constituée que d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences locales, ou d'une simple haie d'essences locales.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales.

Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur.

Il n'est pas fixé de longueur limite pour les haies végétales.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...),
- l'aspect du crépi et de l'enduit visible depuis le domaine public,
- les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- il doit être aménagé un minimum de 2 places par logement sur la parcelle en plus du garage.

Pour les constructions à usage d'habitation à destination des personnes âgées :

- il doit être aménagé un minimum de 1 place par logement sur la parcelle, garage y compris,
- il doit être aménagé un minimum de 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, doivent être prévus des espaces communs de détente, réellement aménagés et représentant une surface de 5% minimum de la superficie de l'opération. La superficie totale prévue en espace vert doit se répartir dans l'ensemble de l'opération concernée, et ne pas être réalisée d'un seul tenant.

Les plantations doivent obligatoirement être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

En limite de chaque parcelle de la zone 1AU, une haie d'essences locales (arbres, arbustes...) homogène, persistante ou marcescente, doit être plantée afin d'assurer la meilleure intégration possible de ces nouvelles opérations dans leur environnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole. Elle comprend des secteurs Ah correspondant à des habitations non agricoles préexistantes.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

Toutes les constructions ou installations non liées à l'activités agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif y compris :

- le stationnement de caravanes sur une durée supérieure à 3 mois.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et déchets divers.

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

1-Rappel :

- les bâtiments à usage d'activité agricole doivent respecter les conditions de distance en vigueur, notamment en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et au règlement sanitaire départemental.

2 – Sont admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes :

Dans la zone A :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
 - Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter toute nuisance polluante et visuelle.
 - Les affouillements liés aux travaux hydrauliques et d'irrigation.
 - Les constructions à usage d'habitations quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
 - Les centres équestres, hors activités de spectacle.
 - Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
 - Le camping à la ferme répondant à définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité, ainsi que les annexes sanitaires liées au camping à la ferme.
 - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
 - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
 - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.

- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Dans le secteur Ah :

- l'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans la limite totale de 50 m² autorisés toutes autorisations du sol confondues, ainsi que la construction de bâtiments annexes, garages, abris de jardins, vérandas, de moins de 20m² liés à une habitation existante et implantés sur la même unité foncière à moins de 30 m de la construction principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

1) Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2) Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) Eaux résiduaires agricoles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Ce recul est porté à 20 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension de l'habitation existante.

Toutefois l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sur une même parcelle, sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A, secteur Ah y compris :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau de combles sur rez-de-chaussée (R+C).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contrainte technique ou éléments de bâtiments de faible emprise.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

2 – Dispositions particulières

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction dans le respect d'une bonne intégration paysagère.

Les constructions à usage d'activité agricole peuvent être réalisées en bois ou bardage métallique, sous réserve que ce dernier soit de teinte foncée et mate.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

L'installation d'antennes paraboliques et de systèmes de climatisation est interdite en façade des constructions.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...),
- l'aspect du crépi et de l'enduit visible depuis le domaine public,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,
- les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés,
- les toitures à pente unique ou double pente dissymétrique,
- les matériaux d'aspect brillant en toiture.

Toute intervention sur un élément identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager d'essences locales (voir liste en annexe) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone **N stricte** correspond aux espaces naturels classés en ZNIEFF et aux espaces boisés.

Elle comprend 3 secteurs :

- **Nca** : zone naturelle correspondant aux périmètres de protection de captage d'eau potable.
- **Nh** : zone naturelle où préexistent des constructions diffuses à usage d'habitation.
- **Nm** : zone naturelle humide correspondant à un site marécageux à préserver.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
- Toute construction dans les secteurs N et Nm.

Dans les secteurs Nca et dans les secteurs Nh compris dans le périmètre de protection de captage d'eau potable, l'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les excavations autres que carrières sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N, secteurs y compris sauf Nm :

- la reconstruction des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, si la surface de plancher hors œuvre nette effective du bâtiment au moment du sinistre ne s'en trouve pas augmentée
- les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Dans la zone N et dans les secteurs Nh non compris dans le périmètre de protection du captage d'eau potable :

- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation du sol admises.

Dans le secteur Nca :

- les constructions et équipements liés au fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans le secteur Nh :

- l'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, dans la limite totale de 50 m² autorisés toutes autorisations du sol confondues, ainsi que la construction de bâtiments annexes, garages, abris de jardins, vérandas, de moins de 20m² liés à une habitation existante et implantés sur la même unité foncière à moins de 30 m de la construction principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2 - Voirie

La voirie doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

1) Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

2) Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra observer un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
Ce recul est porté à 20 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions est limitée à R+combles.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt de sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières dans le secteur Nh :

Façades

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les nouvelles constructions doivent présenter l'aspect de la brique, associée ou non à un matériau présentant l'aspect de la pierre blanche locale.

Les extensions et annexes de constructions existantes doivent être réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Le bois est également autorisé.

Les constructions à usage d'activités peuvent également être réalisées en bardage métallique de teinte foncée et mate, ou présenter l'aspect du bois.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction, de même que le bois.

Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise de teinte mate et sombre. Les toitures de chaume ou végétalisées sont également autorisées.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux photovoltaïques visibles du domaine public est tolérée, en cas d'impératif technique justifié et si ceux-ci s'intègrent de par leur aspect à la toiture sur laquelle ils sont posés.

Installations diverses

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

L'installation d'antennes paraboliques et de systèmes de climatisation est interdite en façade des constructions.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Clôtures

→ Clôtures situées en façade et en bordure de voie publique :

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des essences locales.

Les clôtures nouvelles peuvent être constituées

- d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres maximum,

ou

- d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur,

ou

- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres, et peuvent être doublées d'une haie d'essences locales.

→ Clôtures situées en fond de parcelle et en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui du bâtiment principal ou avec une haie végétale constituée d'essences locales.

Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

Il n'est pas fixé de longueur limite pour les haies végétales.

Afin de bénéficier d'une place de stationnement privée devant la clôture, les portails pourront être implantés en retrait de celle-ci, sur le domaine privé.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses...),
- l'aspect du crépi et de l'enduit visible depuis le domaine public,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois,
- les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment, les tôles et matériaux translucides ondulés,
- les toitures à pente unique ou double pente dissymétrique,
- les matériaux d'aspect brillant en toiture.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent obligatoirement être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en proportion au moins équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI

Définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes du PLU, ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisé en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts de possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe des coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre nette dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant :

- à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un PLU pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable au tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéficiaire duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions prévues aux articles L.230-1 et suivants.

ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

Extrait de l'article L123-1 alinéa 7 :

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Extrait de l'article R421-17 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Extrait de l'article R421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

EMPRISE AU SOL

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

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un PLU peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par le décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un PLU a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421-2.1 à L.421-2.8. Toutefois, par dérogation aux modalités prévues aux dispositions de la loi n°82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables.
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus « coefficient d'occupation du sol ».

VOIE PRIVEE

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

Une cour est assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

TITRE VII

Annexe

**Liste des essences locales
pouvant être recommandées dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme**

Arbres et arbustes caducs

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)(soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbustes persistants et semi-persistants

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wisteria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)