

SOMMAIRE ET AVANT-PROPOS

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales	2
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
Zone UA	6
Zone UB	13
Zone UC	20
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Zone 1AU	27
Zone 2AU	34
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	
Zone A	38
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles	
Zone N	45
Titre VI - Annexes documentaires	50
Généralités	
Annexe 1	
Annexe 2	
Annexe 3	
Annexe 4	
Annexe 5	
Annexe 6	
Annexe 7	

AVANT-PROPOS

- Extrait du Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 fixant les modalités d'application de l'article de la loi SRU :

"Art. R.123-4. - Le règlement délimite des zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9."

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

Article I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de MILLONFOSSE.

Article L. 123-1 :

« ... 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 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 ... »

Article II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

I. LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, EN ZONES A URBANISER, EN ZONES AGRICOLES ET EN ZONES NATURELLES.

1° Les zones urbaines dites "zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- * La zone urbaine d'habitat, correspondant au cœur du village : UA
 - Le secteur UA, à vocation mixte.
 - Le secteur UAa, destiné à recevoir des équipements et des services publics ou d'intérêt général.

- * La zone urbaine de faible densité, correspondant aux hameaux : UB
 - Le secteur UB, à vocation mixte.
 - Le secteur UBa, destiné à recevoir des équipements sportifs.

- * La zone urbaine destinée à recevoir des activités : UC

2° Les zones à urbaniser non équipées, réservées à une urbanisation future, et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre III.

Les zones à urbaniser comprennent les zones et les secteurs suivants :

- * La zone 1.AU, à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation mixte.
- * La zone 2.AU, à destination de l'urbanisation future, à moyen ou long terme, à vocation mixte.

3° Les zones naturelles à vocation agricole, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV.

La zone A, zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4° Les zones naturelles à protéger, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V..

Les zones naturelles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- * La zone N correspondant au périmètre de la Z.N.I.E.F.F.
- * La zone Ne reprenant les zones de protection des captages d'eau potable de Millonfosse et d'Hasnon.
- * La zone Np méritant un traitement paysager venant qualifier l'entrée de ville depuis St-Amand

II. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE :

1° les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

3° Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux (prévues à l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R. 130-2 du code de l'urbanisme) et d'un permis de

démolir. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

4° Les cheminements piétonniers existants à conserver. Ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Article III : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I. CODE DE L'URBANISME :

1° Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2 et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R.111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires).

2° Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1.).

3° Les articles L.111-9, L.111-10, L.123.5, L.123-7 et L.313.2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.

4° L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5° L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.

6° L'article L.111-1.4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies expresses, déviations et routes à grande circulation.

7° Les articles R.443-1 à R.445-2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

8° L'article L.421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

II. AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION :

1° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.

2° Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123-19 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

3° Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer.

4° Les autres codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil.

5° La réglementation sur les Installations Classées.

6° Le Règlement Sanitaire Départemental.

Article IV : ADAPTATIONS MINEURES :

1° Les règles et servitudes définies par le PLU 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 font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

Article V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT :

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte de densité moyenne destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics.

La mare située dans ce secteur est identifiée au plan de zonage en tant qu' « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux (prévues à l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R. 130-2 du code de l'urbanisme) et d'un permis de démolir. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Le secteur UA, à vocation mixte.
- Le secteur UAa, destiné à recevoir des équipements et des services publics ou d'intérêt général.

III - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

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

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

ARTICLE UA.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle de toutes natures.
- Les exploitations agricoles de toutes natures.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- La création d'étang
- Les constructions à usage de commerce de détail, dont la superficie totale hors œuvre est supérieure à 2000 m².
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs d'attractions.

ARTICLE UA.2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Dans le secteur UAa, sont admis :

- Les équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

En sus sont admis dans le secteur UA :

- Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- L'extension des activités existantes, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisance (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les aires de jeux, sports et stationnement ouverts au public.

- Les abris fixes ou mobiles, sous réserve :

- ° qu'ils soient destinés au bon fonctionnement des transports en commun,
- ° qu'ils soient destinés à la bonne marche des chantiers,
- ° qu'ils soient annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, et qu'ils répondent dans ce cas aux prescriptions imposées par l'article 11 du présent règlement.

Enfin les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérées au plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 28 février 1983.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, sans passage aménagé sur fond voisin.

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

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...). Elles ne peuvent excéder 60 mètres de longueur.

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

ARTICLE UA.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (privilégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

d) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires.

En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Dans les lotissements et les opérations groupées, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

ARTICLE UA.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

En cas de retrait sur cet alignement, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres et supérieur à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre, au même emplacement, ou en cas de transformations ou d'extensions dans le prolongement, ou à l'arrière du bâtiment existant.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.

2) Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- a) à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée ou de la limite de constructibilité (arrêté d'alignement),
- b) à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

3) Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle dans le secteur UAa.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front-à-rue, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

Une tolérance d'un niveau supérieur est acceptée dans le secteur UAa.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

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

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions :

a) Adaptation au terrain :

La surélévation de toute construction est limitée à 0,60 mètre par rapport à la chaussée.
Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Matériaux :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Les seuls matériaux dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique de teinte locale, la tuile naturelle ou vernissée...). Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

c) Toiture :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°.

Exceptionnellement, la toiture-terrasse peut être autorisée sur une faible partie du volume habitable à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont tolérés.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. Seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

2.2. Les bâtiments annexes, extensions et clôtures :

Les bâtiments annexes, extensions et clôtures à l'alignement doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

Les clôtures à l'alignement ne peuvent pas excéder 1,50 m de hauteur. Elles peuvent être composées d'un mur bahut, surmonté d'un système à claire-voie, doublées ou non d'une haie végétale.

3. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement, les matériaux employés devront être en majorité la brique et la tuile.

ARTICLE UA.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle, il sera exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement.

En outre, pour les lotissements et opérations groupées, il sera demandé :

- une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4), ne doivent pas être visibles depuis la rue et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers, et 6 mètres pour les poids lourds.

D'une manière générale, pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux, il sera exigé au minimum :

- une place de stationnement pour 150 m² de SHON de bureaux.

En ce qui concerne les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé, en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En outre, pour les locaux d'activités neufs, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m².

Pour la rénovation de locaux d'activités anciens, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale.

La superficie des garages à vélo réalisés dans les locaux d'activités est considérée globalement. Il peut s'agir de plusieurs garages clos situés en différents points des locaux, dont la superficie totale doit répondre à la superficie minimale exigée.

Dans le cas d'une construction neuve d'un immeuble d'habitation comportant au moins 3 niveaux, il est demandé d'aménager une aire de stationnement (1,5m² par vélo), par logement construit, dans un local clôt au rez-de-chaussée.

Article UA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Pour les bâtiments de services et d'activités, les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Pour les lotissements ou opérations groupées de plus de 5 logements :

- Pour les premiers 5000 m², 10 % des terrains doivent être traités en espace vert commun à tous les lots.

- Au-delà de 5000 m², 40 m² par logement seront aménagés en espaces verts communs à tous les lots.

Ces surfaces peuvent être regroupées en un seul lieu, ou, pour 50 % d'entre elles, accompagner les voies desservant les nouvelles constructions. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75 m² de terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est égal à 0,8.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Le coefficient d'occupation des sols est libre dans le secteur UAa.

Zone UB

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte de faible densité destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services liées à l'habitat et des équipements publics.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- La zone UB de faible densité, à vocation mixte.
- La zone UBa, destiné à recevoir des équipements sportifs.

III - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence de l'eau. Il est recommandé, de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

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

ARTICLE UB.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle de toutes natures.
- Les exploitations agricoles de toutes natures.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- La création d'étangs.
- Les constructions à usage de commerce de détail, dont la superficie totale hors œuvre est supérieure à 250 m².
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs d'attractions.

ARTICLE UB.2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Dans le secteur UBa, sont admis :

- Les équipements sportifs et les constructions et installations liés aux sports.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures,
- Les clôtures.

Dans les secteurs UB sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'extension des activités existantes, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisance (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes,

fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les aires de jeux, sports et stationnement ouverts au public.
- Les abris fixes ou mobiles, sous réserve :
 - ° qu'ils soient destinés au bon fonctionnement des transports en commun,
 - ° qu'ils soient destinés à la bonne marche des chantiers,
 - ° qu'ils soient annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, et qu'ils répondent dans ce cas aux prescriptions imposées par l'article 11 du présent règlement.

Enfin les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérées au plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 28 février 1983.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, sans passage aménagé sur fond voisin.

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

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...). Elles ne peuvent excéder 60 mètres de longueur.

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

ARTICLE UB.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction, quand il existe. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

b) Eaux résiduelles des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (privilégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Dans les lotissements et les opérations groupées, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

ARTICLE UB.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des constructions voisines.
- soit avec un retrait compris entre 5 et 15 mètres.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- a) à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée ou de la limite de constructibilité (arrêté d'alignement),
- b) à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Dans le secteur UBa, l'implantation en limite séparative n'est pas admise.

3. Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front-à-rue, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle en zone UB. Il n'est pas fixée de règle en zone UBa.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

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

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

La surélévation de toute construction est limitée à 0,60 mètre par rapport à la chaussée. Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Matériaux :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

Les seuls matériaux dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique de teinte locale, la tuile naturelle ou vernissée...).

D'autres matériaux peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

c) Toiture :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°.

Exceptionnellement, la toiture-terrasse peut être autorisée sur une faible partie du volume habitable à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont tolérés.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. Seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,8 mètre. Cette haie végétale peut être doublée d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie ou de tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut et dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement, les matériaux employés devront être en majorité la brique et la tuile.

ARTICLE UB.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle, il sera exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement.

En outre, pour les lotissements et opérations groupées, il sera demandé :

- une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4), ne doivent pas être visibles depuis la rue et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers, et 6 mètres pour les poids lourds.

D'une manière générale, pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux, il sera exigé au minimum :

- une place de stationnement pour 150 m² de SHON de bureaux.

En outre, pour les locaux d'activités neufs, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m².

Pour la rénovation de locaux d'activités anciens, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale.

La superficie des garages à vélo réalisés dans les locaux d'activités est considérée globalement. Il peut s'agir de plusieurs garages clos situés en différents points des locaux, dont la superficie totale doit répondre à la superficie minimale exigée.

Dans le cas d'une construction neuve d'un immeuble d'habitation comportant au moins 3 niveaux, il est demandé d'aménager une aire de stationnement (1,5m² par vélo), par logement construit, dans un local clôt au rez-de-chaussée.

Article UB.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Pour les bâtiments de services et d'activités, les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Pour les lotissements ou opérations groupées de plus de 5 logements :

- Pour les premiers 5000 m², 10 % des terrains doivent être traités en espace vert commun à tous les lots.
 - Au-delà de 5000 m², 40 m² par logement seront aménagés en espaces verts communs à tous les lots.
- Ces surfaces peuvent être regroupées en un seul lieu, ou, pour 50 % d'entre elles, accompagner les voies desservant les nouvelles constructions. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75 m² de terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est égal à 0,3.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Le coefficient d'occupation des sols est libre dans le secteur UBa.

Zone UC

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires et de services.

II - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence d'eau. Il est recommandé, de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

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

ARTICLE UC.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, notamment :

- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les entreprises de commerce de détail ou non, non liées à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de ventes générales ou spécialisées.

ARTICLE UC.2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- Les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments liés aux activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments à usage de bureaux, de service, de commerces liés aux entreprises autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitations, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures.
- Les exhaussements et affouillements.

Enfin les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérées au plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 28 février 1983.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment poids lourds et véhicules de secours, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Eau potable

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

b) Eaux industrielles :

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

2. Assainissement :

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (privilégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée depuis le sol naturel, sans pouvoir être inférieur à 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement, ou en cas de transformations ou d'extensions dans le prolongement ou à l'arrière du bâtiment existant. Ces tolérances doivent respecter le gabarit du bâtiment d'origine.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement, ou en cas de transformations ou d'extensions dans le prolongement ou à l'arrière du bâtiment existant. Ces tolérances doivent respecter le gabarit du bâtiment d'origine.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées...

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées à l'article 2 ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

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

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions :

a) Adaptation au terrain :

La surélévation de toute construction est limitée à 0,60 mètre par rapport à la chaussée.
Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Matériaux :

Sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Les seuls matériaux dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, la tuile, le verre...), et/ou des matériaux contemporains (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparents...) de teintes sombres (brun, gris foncé, marron, noir...).

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres.

Cette clôture peut être :

- végétale, doublée ou non d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie,
- minérale, réalisée dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

La hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement. Les matériaux employés devront être en majorité la brique et la tuile.

ARTICLE UC.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

D'une manière générale, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules (y compris les deux roues) du personnel et des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, il sera exigé au minimum :

- une place de stationnement pour 150 m² de SHON de bureaux.

En outre, pour les locaux d'activités neufs, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m².

Pour la rénovation de locaux d'activités anciens, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale.

La superficie des garages à vélo réalisés dans les locaux d'activités est considérée globalement. Il peut s'agir de plusieurs garages clos situés en différents points des locaux, dont la superficie totale doit répondre à la superficie minimale exigée.

Dans le cas d'une construction neuve d'un immeuble d'habitation comportant au moins 3 niveaux, il est demandé d'aménager une aire de stationnement (1,5m² par vélo), par logement construit, dans un local clôt au rez-de-chaussée.

Article UC.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est égal à 0,8.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court terme, de densité moyenne, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif.

II - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La nature des sols n'étant pas connue dans ces secteurs, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique, permettant d'apprécier la portance des sols, la présence de sources ou toute autre spécificité du sous-sol.

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

ARTICLE 1AU.1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- Tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1AU.2.

ARTICLE 1AU.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet s'intègre dans une réflexion d'aménagement menée sur l'ensemble de la zone et validée par la commune, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissements et opérations groupées, sous réserve que le projet intéresse un programme minimum de 5 lots ou logements ou le restant d'un îlot.
- S'ils s'intègrent à une opération d'aménagement d'ensemble, les établissements à usage d'activité de commerce, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux, de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale.
- Les équipements d'infrastructures et de superstructures.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions et qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : ACCES ET VOIRIE :

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, sans passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite...

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Ces voies de circulation routière doivent être jumelées à des chemins piétonniers eux-mêmes connectés aux réseaux des chemins existants.

Toutes les voies publiques ou privées se raccorderont au réseau des voies existantes et ne déboucheront pas sur une voie en impasse.

Les voies en impasse sont tolérées à condition qu'elles offrent ultérieurement la possibilité d'être prolongées et connectées à une autre voie.

ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être desservie et raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

b) Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (privilégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunication / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

L'enfouissement des réseaux est obligatoire, depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE 1AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :

Les constructions peuvent être implantées :

-soit à l'alignement

- soit avec un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, au moins égal à 5 mètres. La façade (ou le pignon) avant des constructions devra être implantée avec un retrait maximum de 25 mètres mesuré à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 (mesurée à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant l'une des limites parcellaires est autorisée :

1° A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité.

2° Au-delà de cette bande, dès lors que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit, avec une 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 15 m² et 2,50 mètres de hauteur.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL:

Sans objet.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR :

1. Principe général :

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

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

La surélévation de toute construction est limitée à 0,60 mètre par rapport à la chaussée.

Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Matériaux :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

Les seuls matériaux dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, la tuile naturelle ou vernissée...).

D'autres matériaux peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Les bandes de logements accolés, de plus de 50 mètres de longueur, présentant la même architecture sont interdites.

Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

c) Toiture :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°.

Exceptionnellement, la toiture-terrasse peut être autorisée sur une faible partie du volume habitable, à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont tolérés.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,8 mètre. Cette haie végétale peut être doublée d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie ou de tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut et dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures et de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement, les matériaux employés devront être en majorité la brique et la tuile.

ARTICLE 1AU.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement,

En outre pour les lotissements et opérations groupées, il sera demandé :

- une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 2 logements, à destination des visiteurs.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visibles depuis la rue et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers et à 6 mètres pour les poids lourds.

D'une manière générale, pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux, il sera exigé au minimum :

- une place de stationnement pour 150 m² de SHON de bureaux.

En ce qui concerne les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

En outre, pour les locaux d'activités neufs, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m².

Pour la rénovation de locaux d'activités anciens, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale.

La superficie des garages à vélo réalisés dans les locaux d'activités est considérée globalement. Il peut s'agir de plusieurs garages clos situés en différents points des locaux, dont la superficie totale doit répondre à la superficie minimale exigée.

Dans le cas d'une construction neuve d'un immeuble d'habitation comportant au moins 3 niveaux, il est demandé d'aménager une aire de stationnement (1,5m² par vélo), par logement construit, dans un local clôt au rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : (après modification, mars 2008)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Pour les bâtiments de services et d'activités, les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 40 % de la surface du terrain.

Des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface de 6% minimum de la zone doivent être prévus

Ces surfaces peuvent être regroupées en un seul lieu, ou pour 50% d'entre elles, accompagner les voies desservant les nouvelles constructions. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75 m² de terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est égal à 0,60.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Zone 2AU

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, actuellement non équipée, urbanisable à moyen ou long terme, ne pourra être urbanisée qu'après modification du P.L.U. Pourtant, en cas de rétention foncière entravant l'urbanisation de la zone 1AU, la zone 2AU pourra devenir prioritaire, par modification du PLU. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et des services liés à l'habitat.

La mare située à proximité de ce secteur est identifiée au plan de zonage en tant qu' « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux (prévues à l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R. 130-2 du code de l'urbanisme) et d'un permis de démolir. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

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

ARTICLE 2AU.1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS :

Sont admis :

- Les activités agricoles ne nécessitant pas de bâtiment.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 : ACCES ET VOIRIE :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les occupations du sol autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions situées sur une même propriété. Toutefois, leur implantation ne doit pas porter atteinte au développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL:

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR :

1. Principe général :

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

2. Les clôtures doivent être réalisées de manière traditionnelle avec des poteaux bois verticaux et des fils métalliques horizontaux.

ARTICLE 2AU.12 : STATIONNEMENT :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

A l'exception des clôtures, les occupations du sol autorisées doivent être accompagnées d'un programme de plantations facilitant leur intégration dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole.

II - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L .311-1 du Code Forestier.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés. Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (cf. annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol.
- Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence de l'eau. Il est recommandé, de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

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

ARTICLE A.1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS :

Sont autorisés sous conditions :

- La création et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles :
 - ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux,
 - ne compromettent pas le caractère de la zone,
 - sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal.
- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
- Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.
- Les activités complémentaires de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes-auberges, points de vente...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures liés à la desserte par les réseaux.

- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérée au Plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 28 février 1983.

SECTION II - 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 produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, aux besoins des constructions et installations envisagées... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau d'eau 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, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

b) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (priviliégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES OU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Sans préjudice de la réglementation en vigueur les concernant, les dépôts et installations agricoles de toutes sortes doivent être implantés à 25 m au moins :

- des limites des zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions à usage d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménageables inclus (R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de silos, la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR : (après modification, mars 2008)

Principe général :

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

Dispositions particulières :

Les installations particulières, citernes à gaz ou à mazout, stations de traitement ainsi que les installations similaires doivent, dans la mesure du possible, être placées en des lieux où elles sont le moins visibles du domaine public, et masquées par des mouvements de terre et plantations.

Sont interdites :

- les imitations de matériaux ;
- les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...)

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Les panneaux solaires implantés sur toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux de type brique (dans la gamme des rouges) et/ou bois. Les toitures devront être en tuiles (cette dernière sera choisie dans la gamme des rouge orangé).

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas,...) sont autorisées.

Les extensions, annexes et abris de jardin en bois sont autorisés.

b) Pour les constructions à usage d'activités :

Sont admis dans des teintes sombres :

- les enduits peints ou teintés dans la masse,
- les bardages métalliques ou bois,
- les plaques et poteaux de bétons enduits ou non.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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 99-957 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

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

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

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Toute construction doit faire l'objet d'un programme de plantations.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les autres limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL :

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

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- le secteur N, reprenant le périmètre de la Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique).
- les secteurs Ne, correspondant au périmètre de protection des captages d'eau potable de Millonfosse et d'Hasnon.
- le secteur Np méritant un traitement paysager, venant qualifier l'entrée de ville depuis St-Amand

III - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L .311-1 du Code Forestier.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés. Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (cf. annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol.
- Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence de l'eau. Il est recommandé, de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

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

ARTICLE N.1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS :

Dans les zones Ne, sont admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, en matière d'eau et d'hygiène publique, et de l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme (repris en annexes documentaires) :

- les constructions et installations liées au Service des Eaux et celles réglementées par l'arrêté préfectoral du 24/08/2000, joint en annexes,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 170 m² de Superficie Hors Œuvre Brute totale et sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement,
- les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante,
- les reconstructions après sinistre dans la limite de 170 m² de superficie hors œuvre nette totale, sous réserves que la reconstruction soit édiflée sur la même unité foncière et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement. Toutefois, après sinistre, la reconstruction à l'identique pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre nette initiale est supérieure à 170 m² est autorisée,

Les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérée au Plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 28 février 1983.

En sus, dans le secteur N uniquement :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 170 m² de Superficie Hors Œuvre Brute totale et sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement,
- les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante,
- le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, existants depuis plus de 15 ans, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :
 - soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant,
 - soit à usage d'activité artisanale, de loisirs (tel que centre équestre), ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restauration... qui ne compromette pas le caractère de la zone.

Enfin dans la zone Np uniquement, est admis l'aménagement de parking paysager.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit dès que la construction peut être raccordée au réseau collectif.

b) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (priviliégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Électricité / Télévision / Radiodiffusion

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

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif et comportant des bâtiments à raccorder, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES OU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions, est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménageables inclus (R + un seul niveau de combles aménageables).

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR :

1. Le principe général :

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

2. Les clôtures

Les clôtures doivent être réalisées de manière traditionnelle avec des poteaux bois verticaux et des fils métalliques horizontaux.

ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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 99-957 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 existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les autres limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement.

En outre dans la zone Np, les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI – ANNEXES DOCUMENTAIRES

ANNEXES DOCUMENTAIRES

Généralités

1. Les règles nationales d'urbanisme maintenues dans le cadre du PLU
2. Les installations classées
3. Rappels d'obligations
4. Définition de diverses terminologies

Annexe 1 : Annexe aux articles 1 et 2 de chaque règlement de zone

Annexe 2 : Annexe à l'article 3 de chaque règlement de zone

Annexe 3 : Annexe à l'article 4 de chaque règlement de zone

Annexe 4 : Annexe aux articles 7 et 8 de chaque règlement de zone

Annexe 5 : Annexe à l'article 10 de chaque règlement de zone

Annexe 6 : Annexe à l'article 12 de chaque règlement de zone

Annexe 7 : Annexe à l'article 13 de chaque règlement de zone

1. Les défrichements
2. Les espaces boisés classés
3. Les essences locales

GÉNÉRALITÉS

1 - Les règles nationales d'urbanisme maintenues dans le cadre du PLU

Article R.111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé 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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 et de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de 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.

Article R.111-15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas de Cohérence Territoriale.

Article R.111-21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les installations classées

Définition

La loi du 19 juillet 1976 a substitué la notion "d'installation" à celle d'établissement classé. L'article 1^{er} définit globalement les installations qui peuvent être classées. Ce sont les "usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, exploitations agricoles", et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments.

Nomenclature

Pour être soumises à la loi du 19 juillet 1976, les installations doivent être classables et classées, c'est-à-dire reprises dans "la nomenclature". Celle-ci se présente sous la forme d'un tableau classant par ordre alphabétique différentes activités. Il n'existe plus désormais que deux types d'installations :

- celles soumises à autorisation,
- celles soumises à déclaration.

Procédure d'implantation

Deux catégories sont prévues :

- les installations soumises à autorisation préfectorale. Cette autorisation résulte d'un arrêté qui spécifie les mesures à prendre pour prévenir les dangers et inconvénients de l'installation. Elle est délivrée après enquête publique et avis des conseils municipaux intéressés et du Conseil Départemental d'hygiène,
- les installations soumises à déclaration qui doivent respecter les prescriptions générales, édictées par les arrêtés préfectoraux, pris après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

Articulation avec le permis de construire

La demande de permis de construire concernant les installations classées doit être accompagnée de la justification de la déclaration ou du dépôt de la demande d'autorisation.

Procédure de contrôle

Le contrôle du respect des prescriptions est effectué par les inspecteurs des installations classées. Les frais de ces contrôles sont à la charge de l'exploitant contrôlé.

Mesures de protection

Le PLU détermine l'affectation dominante des sols par zone, en précisant la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels (Article A. 123-21 du Code de l'Urbanisme).

En l'absence de PLU rendu public ou approuvé, le Préfet peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel toute construction nouvelle sera soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées (Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

3 - Rappels d'obligations

a) Coupes et abattages d'arbres dans les espaces classés :

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par l'autorité compétente (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (article L. et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

b) Clôtures :

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

c) Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public : les parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnements, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre de stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

4 - Définition de diverses terminologies

a) Emprise au sol :

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faibles emprises inclus) peut occuper sur le terrain.

b) Îlot de propriété (encore dit unité foncière) :

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

c) Opération groupée :

Il s'agit d'une opération de construction, dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

d) Le coefficient d'occupation du sol (COS) :

Il est le rapport qui exprime le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors-œuvre nette}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe, une surface maximum de plancher hors-œuvre nette susceptible d'y être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1 000 m² affecté d'un COS de 0,50, il est possible de construire :
1 000 X 0,50 = 500 m² de plancher hors-œuvre (*surface nette*).

e) Surface de plancher hors-œuvre brute et nette :

- 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*, notamment :

1° Dans certaines limites :

- Des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2° Des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

ANNEXE 1 : Annexe aux articles 1 et 2 de chaque règlement de zone

Articles 1 et 2 - Constructions interdites ou admises :

a) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurés au PLU sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone). Ce 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.

Ne sont autorisés dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie,
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public,
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants,
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

b) Installations annexées liées aux établissements à usage d'activités :

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "caractère de zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

c) Ouvrages techniques des services publics :

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas de bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

ANNEXE 2 : Annexe à l'article 3 de chaque règlement de zone

a) Accès

Se reporter à l'article 682 du Code Civil reproduit ci-dessous :

"Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

b) Voirie

En vertu de l'article 2 du décret n° 64-262 du 14 mars 1964, une voie de moins de 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pourrait être incorporée dans le domaine public communal sur délibération motivée du Conseil Municipal.

ANNEXE 3 : Annexe à l'article 4 de chaque règlement de zone

Se référer aux Annexes Sanitaires jointes au présent dossier.

ANNEXE 4 : Annexe aux articles 7 et 8 de chaque règlement de zone

Implantation des constructions. Réglementation des jours et vues

Consulter le code Civil et notamment les articles suivants :

JOURS

Article 675 - "L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant."

Article 676 - "Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé, dont les mailles auront 1 décimètre environ au plus, et d'un châssis à verre dormant."

Article 677 - "Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'on veut éclairer, si c'est un rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs."

VUES

Article 678 - "On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage", à moins que le fonds ou la partie de fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de construction.

Article 679 - "On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côtés ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a pas six décimètres de distance."

Article 680 - "La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés."

ANNEXE 5 : Annexe à l'article 10 de chaque règlement de zone

A) Hauteur relative :

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

- a) Voie à élargir :
Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.
- b) Voies privées :
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.
- c) Voies en pente :
Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade, ou, si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

B) Hauteur relative et hauteur absolue :

- d) Clochers d'églises, beffrois, équipements d'infrastructures tels que château d'eau :
Il peut être admis des règles de hauteurs différentes (absolue ou relative) pour les clochers d'églises, les beffrois, équipements d'infrastructures tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ANNEXE 6 : Annexe à l'article 12 de chaque règlement de zone

Estimation des besoins à satisfaire à défaut de dispositions normatives :

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou d'établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

ANNEXE 7 : Annexe à l'article 13 de chaque règlement de zone

I - Les défrichements

Consulter l'article L.311-1 relatif au droit d'arracher ou de défricher et les articles L.311-2 et suivants du Code Forestier. Ceux-ci sont reproduits ci-après.

Consulter le décret n° 84-229 du 29 mars 1984, article 1^{er} du Code de l'Urbanisme.

Article L.311-1 - Aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

L'autorisation est délivrée après reconnaissance de l'état des bois.

L'autorisation administrative ne peut être refusée qu'après avis de la section compétente du Conseil d'Etat.

Faute de réponse de l'administration dans un délai déterminé, le défrichement peut être effectué.

Article L.311-2 - Sont exceptés des dispositions de l'article L.311-1 :

1) Les jeunes bois durant les vingt premières années après leur semis ou plantation, sauf si ces semis ou plantations ont été réalisés en remplacement de bois défrichés, comme il est prévu au cinquième alinéa de l'article L.313-1, ou conservés à titre de réserves boisées en vertu de l'article L.311-4 ou bien exécutés en application du Livre IV, titre II et III, et du Livre V.

2) Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à dix hectares.

3) Les bois de moins de quatre hectares, sauf s'ils font partie d'un autre bois qui complète la contenance à quatre hectares ou s'ils sont situés sur le sommet ou la pente d'une montagne, ou bien s'ils proviennent de reboisements exécutés en application du Livre IV, titres II et III, et du Livre V.

Article L.311-3 - L'autorisation au défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent est reconnue nécessaire :

1) Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes.

2) A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents.

3) A l'existence des sources et cours d'eau.

4) A la protection des dunes et de cotes contre les érosions de la mer et les envahissements de sables.

5) A la défense nationale.

6) A la salubrité publique.

7) A la nécessité d'assurer le ravitaillement national en bois et produits dérivés en ce qui concerne les bois provenant de reboisements exécutés en application du Livre IV, titres II et III et du Livre V.

8) A l'équilibre biologique d'une région ou au bien être de la population.

9) A l'aménagement des périmètres d'actions forestières et des zones dégradées mentionnées au 2° et au 3° de l'article 52-1 du code rural.

Article L.311-4 - L'autorité administrative peut subordonner son autorisation de défrichement à la conservation sur le terrain en cause de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L.311-3 ou bien à l'exécution de travaux de boisement sur d'autres terrains.

Article L. 311-5 - Préalablement à toute demande d'autorisation de lotissement dans un terrain boisé ne rentrant pas dans les exceptions de l'article L.311-2, l'intéressé est tenu d'obtenir une autorisation de défrichement.

II - Les espaces boisés classés

Article L.130-1 -

Nature des espaces pouvant être classés :

Les plans d'occupation des sols 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, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Effets du classement :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

"Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être autorisée 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, les forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas 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 de Livres 1 et II du Code Forestier ;

[. . .] S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;

[. . .] 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.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation 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.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat."

Article L.130-2 -

Possibilités d'obtenir une compensation :

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opération d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la Collectivité.

Article L.130-3 -

Affectation des espaces acquis par la collectivité :

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Extraits des textes réglementaires :

Le décret 84-229 du 29 mars 1984 prévoit de nouvelles règles de compétence en matière de coupe et d'abattage d'arbres. Le tableau suivant reproduit ses dispositions essentielles.

Autorisation de coupe et d'abattage d'arbres

Champ d'application	PLU approuvé	PLU non approuvé
Compétence	Le Maire, <u>au nom de la commune</u> , autorise : - la coupe et l'abattage d'arbres, - les occupations et utilisations du sol dans les espaces boisés classés.	Le Commissaire de la République, <u>au nom de l'Etat</u> , autorise : - la coupe et l'abattage d'arbres, - les occupations et utilisation du sol dans les espaces boisés classés (PLU publiés) dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où un PLU a été prescrit mais non rendu public.
Dépôt de la demande	4 exemplaires déposés ou envoyés en Mairie. Le Maire transmet un exemplaire de la demande au Commissaire de la République.	4 exemplaires déposés ou envoyés en Mairie. Le Maire conserve un exemplaire et transmet les autres au Commissaire de la République.
Décision	Arrêté du Maire après avis du Commissaire de la République. Faute de réponse dans les 2 mois de sa saisie, l'autorisation est réputée accordée.	
Formalités postérieures	L'arrêté du Maire n'est applicable sur 15 jours après : - sa notification au demandeur, - sa transmission au Commissaire de la République.	Un exemplaire de la décision est transmis au Maire.

Déclassement d'espaces boisés classés (ancien article R. 123-10, alinéa 3).

L'autorisation ministérielle n'est plus nécessaire.

La procédure de révision suffit désormais : la délibération du Conseil municipal approuvant le PLU mis en révision supprime par elle-même la protection relative aux espaces boisés classés dans les PLU (articles L.123-4 et R. 123-35).

III - Les essences local

Les éléments énoncés ci-dessous s'adressent aux particuliers désireux d'embellir leur jardin ou les espaces libres environnants leur construction. Ils sont donnés à titre indicatif et peuvent être complétés par les listes produites notamment par le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut.

LISTES DE VEGETAUX A EVITER* :

Laurier,
Cyprés,
Thuyas...

PRÉCONISATION D'ESPÈCES VÉGÉTALES* :

1 - ARBRES DE HAUTE TIGE

- <i>Acer platanoïdes</i>	Érable plane
- <i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
- <i>Salix alba</i>	Saule blanc
- <i>Bétula verrucosa</i>	Bouleau blanc
- <i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
- <i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
- <i>Alnus glutinosa</i>	Aulne
- <i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
- <i>Prunus avium</i>	Cerisier des oiseaux
- <i>Carpinus betulus</i>	Charme
- <i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
- <i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun

2 - BOSQUETS, HAUTEUR 3 M ET PLUS

- <i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
- <i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
- <i>Ilex aquifolium</i>	Houx
- <i>Corylus avellana</i>	Noisetier
- <i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
- <i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
- <i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
- <i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
- <i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
- <i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
- <i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
- <i>Carpinus betulus</i>	Charme
- <i>Hedera helix</i>	Lierre
- <i>Prunus spinosa</i>	Prunellier

3 - BOSQUETS, HAUTEUR INFÉRIEURE A 2 M

- <i>Viburnum lantana</i>	Viorne mancienne
- <i>Hedera helix</i>	Lierre
- <i>Rosa arvensis</i>	Rosier
- <i>Ribes alpinium</i>	Groseillier
- <i>Salix repens</i> « Nitida »	Saule rampant
- <i>Symphoricarpos chenaultii</i>	Symphorine

4 - ARBRES ISOLES LE LONG DES FOSSES

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - <i>Salix alba</i> | Saule blanc |
| - <i>Alnus glutinosa</i> | Aulne glutineux |
| - <i>Salix viminalis</i> | |

5 - ARBRES CONVENANT POUR LA FORMATION D'ARBRES EN TETARD

- | | |
|---------------------------|-------------|
| - <i>Salix alba</i> | Saule blanc |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Charme |

6 - HAIE CHAMPETRE

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Aubépine |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Charmille |
| - <i>Ligustrum</i> | Troène |
| - <i>Hedera helix (en complément)</i> | Lierre |
| - <i>Prunus spinosa</i> | Prunellier |
| - <i>Euonymus europaeus</i> | Fusain d'Europe |

* Ces listes de végétaux ne sont pas exhaustives et peuvent être complétés par les listes produites notamment par le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut.