

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du Plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zone
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Desserte des véhicules incendie

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 6
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 14
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UF 22

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2 AU 29
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone A 31
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone N 36

- TITRE IV - DEFINITIONS et annexes 43**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 à L.123.5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de SAINT-LEGER.

Article L 123-5 du code de l'urbanisme :

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1- Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) *Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*

b) *Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

2- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différées.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9 et L.230-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièces n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de

transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;

- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA
- la zone UB référée au plan par l'indice UB
- la zone UF référée au plan par l'indice UF

4 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 2 AU référée au plan par l'indice 2 AU
- la zone A référée au plan par l'indice A
- la zone N référée au plan par l'indice N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

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

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4 ème alinéa :

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

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2^{ème} partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

7 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

8 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : les secteurs anciens et les plus denses du village et des hameaux
- Zone UB : zone urbaine à caractère résidentiel,
- Zone UF : les secteurs voués à la reconversion des fermes proches du tissu construit

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des parties agglomérées anciennes du village et des principaux hameaux. Elles sont affectées essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément.

Elle présente des caractéristiques architecturales intéressantes. Ce caractère devra être maintenu.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les constructions à usage commercial et les entrepôts, à l'exception des cas visés à l'article UA.2.
- La création d'installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à l'exception des cas visés à l'article UA.2.
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- La démolition de bâtiments existants soumise à un permis de démolir selon les dispositions des articles R.421-26 à 29 du Code de l'Urbanisme, sauf si elle répond aux conditions posées par l'article UA.2.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admis :

- Les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 300 m².
- La création d'installations classées au sens visé à l'article précédent, si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, ou si elles constituent des activités artisanales non polluantes, d'une superficie de plancher développée hors oeuvre n'excédant pas à 500 m². Dans tous les cas, les besoins en infrastructures de voirie ou de réseaux divers ne devront pas être hors de proportion avec leur capacité actuelle.
- Les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA. 5, 6, 9 et 14 du présent règlement pourront être admises à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination et d'une surface de plancher hors d'oeuvre nette équivalente à celle détruite. Le permis de construire doit en outre être demandé dans les formes et conditions fixées par l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.

- La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir selon les dispositions des articles R.421-26 à 29 du Code de l'Urbanisme. L'obtention du permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ci-après.

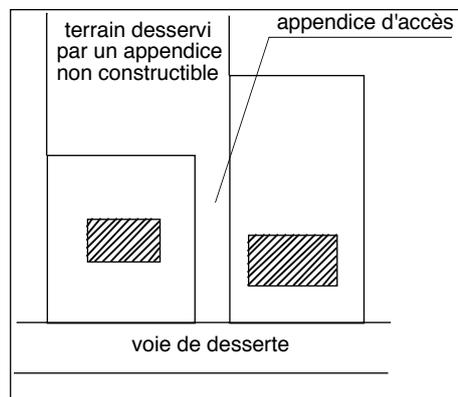
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cette condition ne s'applique pas aux constructions à usage d'abris de jardin.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue et sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas aux divisions autorisées antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.



2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement et nonobstant les dispositions de l'article UA 5 ci-après, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées ne seront admis que si la propriété supportant la construction présente une superficie au moins égale à 500 m².

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de **500 mètres carrés**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement ou de reconstructions de bâtiments existants ni en cas d'extension, dans la limite du coefficient d'occupation des sols autorisé.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

- Implantation soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit identique à celle des constructions immédiatement voisines.
- Les marges de reculement seront traitées selon les dispositions des articles UA.11 (clôtures) et UA.13 (plantations).
- Aucune construction ne pourra être implantée au-delà de la bande de 30 m définie à l'article UA.7 ci-après, sauf s'il ne s'agit pas d'habitation, d'activité industrielle, commerciale ou professionnelle et si la hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage.
- La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 - Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte : les constructions nouvelles seront implantées en retrait d'au moins une limite séparative.

Les marges de reculement définies au paragraphe 2 ci-après devront être respectées et il devra être édifié en bordure de la voie de desserte, et selon le même alignement que la construction, un mur de clôture

en maçonnerie pleine assurant une continuité visuelle et conforme aux dispositions de l'article UA.11 ci-après (clôtures).

Au-delà de la bande de 30 mètres ci-dessus définie :

Seules seront admises les constructions annexes qui ne sont pas affectées à un usage d'habitat, d'activité industrielle, commerciale ou professionnel et dont la hauteur n'excède 5 mètres au faîtage. Elles devront respecter les conditions d'implantation définies aux § 2 et 3 ci-après.

2 - Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- La hauteur de façade de la construction (cf. article UA.10 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

3 - Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- La hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies présentant une superficie totale supérieure à 1 m² par façade. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies présentant une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

Pour l'application de ces dispositions, la hauteur de façade est celle définie à l'article UA.10 ci-après.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

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

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
- la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade, calculée comme il est dit au paragraphe 2 ci-après, n'excèdera pas 7 mètres ;
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, sera limité à trois, soit R + 2 ou R + 1 + Comble (sous-sol non compris).

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

3 - Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural du cadre bâti environnant ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les règles ci-après seront respectées.

1 - Toitures

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

La construction à édifier comportera une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45 ° et comportant un débord sur les pignons limité à 10 cm.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

2 - Parements extérieurs - façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

Constructions implantées à l'alignement des voies :

Conformément aux dispositions de l'article UA 7 ci-dessus, paragraphe 1, les clôtures sur les voies de desserte seront édifiées sur bornes, sont obligatoires et doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ou, le cas échéant, identiques

aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 mètres, éléments de portail non compris. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

Autres cas :

Entre les propriétés, les clôtures seront édifiées sur bornes et devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, murets surmontés ou non de grillages. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres,

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations groupées nouvelles comme les lotissements et (ou) les ensembles d'habitations, les lignes d'alimentation électriques et téléphoniques seront enterrées, toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres,

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Une partie de ces emplacements, au moins égale à 50% de leur nombre total, devra être réalisée dans le volume construit.

Dans les ensembles nouveaux comportant plus de cinq logements, il sera réalisé, en sus, un nombre d'emplacements supplémentaires égaux à 20% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à usage privatif des logements.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement plus une place couverte.

Constructions usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Etablissements artisanaux et entrepôts :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette.

En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux de dancing etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 mètres carrés de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc.
- 3 places de spectacle.

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

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

La marge de reculement prévue à l'article UA.6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Le C.O.S est fixé à 0,50

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante, d'un bâtiment détruit ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U qui ne respectent pas les règles énoncées précédemment.

- Dans l'ensemble de la zone :

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 ci-dessous, du code de l'urbanisme.

« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de densité moyenne (habitats diffus et lotissements). Ce caractère devra être maintenu.

Les activités existantes pourront être confortées et développées, et de nouvelles activités artisanales ou peu nuisantes pourront y être implanté de façon diffuse.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les constructions à usage commercial et les entrepôts, à l'exception des cas visés à l'article UA.2.
- La création d'installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à l'exception des cas visés à l'article UB.2.
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admis :

- La création d'installations classées au sens visé à l'article précédent, si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, ou si elles constituent des activités artisanales non polluantes d'une superficie de plancher développée hors oeuvre nette n'excédant pas 500 mètres carrés. Dans tous les cas, les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne devront pas être hors de proportion avec leur capacité actuelle et toutes dispositions devront être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.5, 6, 7, 9 et 14 du présent règlement pourront être admises à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment de même destination et d'une surface de plancher hors d'oeuvre nette équivalente à celle détruite. Le permis de construire doit en outre être demandé dans les formes et conditions fixées par l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 300 m².

- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 500 mètres carrés, et qu'elles soient liées à des activités existantes ou autorisées.

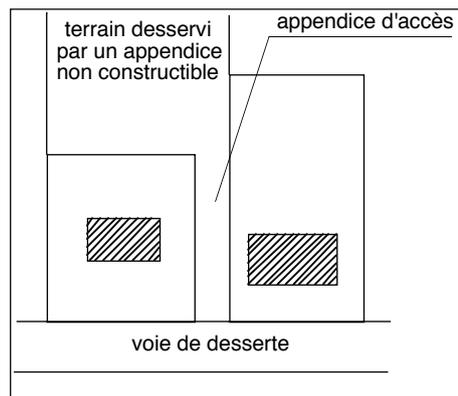
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cette condition ne s'applique pas aux constructions à usage d'abris de jardin.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue et sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas aux divisions autorisées antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.



- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1 - 2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement et nonobstant les dispositions de l'article UB 5 ci-après, les dispositifs autonomes des traitements des eaux usées ne seront admis que si la propriété supportant la construction présente une superficie au moins égale à 800 m².

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 800 mètres carrés.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement ou de reconstructions de bâtiments existants, ni en cas d'extension, dans la limite du coefficient d'occupation des sols autorisé.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

Implantation :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, s'il existe une construction existante voisine implantée de cette façon ;
- Soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

La marge de reculement sera traitée selon les dispositions des articles UB.11 (clôtures) et UB.13 (plantations).

La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

Aucune construction ne pourra être implantée au-delà de la bande de 30 mètres définie à l'article UB.7 ci-après, sauf s'il ne s'agit pas d'habitation d'activité artisanale, commerciale ou professionnelle et si la hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

1 - Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant les règles suivantes :

- a) Lorsque la largeur du terrain au droit de la construction à édifier est égale ou supérieure à 20 mètres, il sera respecté une marge de reculement par rapport aux deux limites séparatives latérales ;

b) Lorsque cette largeur est inférieure à 20 mètres, il sera respecté une marge de reculement par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ainsi que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, les implantations devront respecter les marges de reculement définies au paragraphe 2 ci-après.

Au-delà de la bande de 30 mètres ci-dessus définie :

Les constructions devront respecter les marges de reculement définies au paragraphe 2 ci-après.

2 - Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriétés seront au moins égales à :

- La hauteur de façade de la construction (cf. article UB.10 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies ;

- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

L'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- La construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune ;

- La construction nouvelle est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité *artisanale*, commerciale ou professionnelle et sa hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage.

• Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades ;

- la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- La hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies présentant une superficie totale supérieure à 1 m² par façade. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.

- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies présentant une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

Pour l'application de ces dispositions, la hauteur de façade est celle définie à l'article UB.10 ci-après.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial, artisanal ou de service public.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment ;
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de façade, calculée comme il est dit au paragraphe 2 ci-après, n'excèdera pas 7 mètres ;
- Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, sera limité à trois, soit R + 2 ou R + 1 + Comble (sous-sol non compris).

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

4 - Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural du cadre bâti environnant ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les règles ci-après seront respectées :

1 - Toitures

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

La construction à édifier comportera une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45 ° et comportant un débord sur pignons limité à 10 cm.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures seront édifiées sur bornes et devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, murets surmontés ou non de grillages. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, à l'exception des murets de soubassement.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, éléments de portail non compris.

En cas de lotissements ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots ou parcelles privatives, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations groupées nouvelles comme les lotissements et/ou les ensembles d'habitation, les lignes d'alimentation électriques et téléphoniques seront enterrées, toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien.

Les façades de bâtiments présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à éviter la monotonie.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S,

de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres,

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Une partie de ces emplacements, au moins égale à 50% de leur nombre total, devra être réalisée dans le volume construit.

Dans les ensembles nouveaux comportant plus de cinq logements, il sera réalisé, en sus, un nombre d'emplacements supplémentaires égaux à 20 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à usage privatif des logements.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement plus une place couverte.

Constructions usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Etablissements artisanaux et entrepôts :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette.

En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux de dancing etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 mètres carrés de salle de restaurant, salle de jeux, dancing, etc.
- 3 places de spectacle.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

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

La marge de reculement prévue à l'article UB.6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,35.

En cas de construction mixte logement - activité, le C.O.S. afférent à l'ensemble de la construction est fixé à 0,50, sans que celui afférent au logement puisse dépasser 0,35.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.
- la reconstruction, dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante, d'un bâtiment détruit ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U qui ne respectent pas les règles énoncées précédemment.

- Dans l'ensemble de la zone :

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des fermes, ou anciennes fermes, situées à proximité des secteurs agglomérés de la commune. L'objectif du règlement est de favoriser la mutation de ces bâtiments, au bénéfice de nouvelles affectations (logements, activités non nuisantes – bruits, rejets, odeurs), de manière à faciliter la conservation de ce patrimoine construit traditionnel.

La vocation agricole de ces fermes peut aussi être restituée.

Elle comporte sept secteurs, correspondant à autant d'implantations distinctes :

- le secteur UF a, situé au Grand Marché (rue du Pâtis),
- le secteur UF b, situé au Grand Marché (rue de l'Etang),
- le secteur UF c, situé au Grand Marché (rue des Blés Dorés),
- le secteur UF d, situé au Grand Marché (extrémité Nord rue de l'Etang, côté impair),
- le secteur UF e, situé au Grand Marché (extrémité Nord rue de l'Etang, côté pair),
- le secteur UF f, situé à Saint-Léger
- le secteur UF g, situé au Petit Marché.

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

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

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

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non définies à l'article UF.2 ci-dessous, à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Le changement de destination pour un usage de logement est autorisé dans les limites fixées par les possibilités de stationnement, au regard des règles définies à l'article 12 ci-après. Cependant, la partie du secteur UF f située au Sud de la RD 42 ne pourra recevoir que du logement associé aux activités autorisées ci-dessous.

- Le changement de destination des constructions existantes, en vue d'une nouvelle affectation pour des activités agricoles, touristiques et (ou) para-touristiques (hébergement lié à l'activité touristique, restaurant, salles de réceptions ou de séminaires, etc.), commerciales, de bureaux et artisanales, à condition :

. que les principales caractéristiques architecturales soient conservées ou restituées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor, modénatures de façades,

. que soient respectées les caractéristiques morphologiques générales d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant,

- . que les activités artisanales, qui pourront être accompagnées d'une commercialisation sur place, ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs),
- . que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.

- Les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, qui sont nécessaires à la nouvelle affectation autorisée, à condition qu'elles s'intègrent, par leur volumétrie et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.

L'emprise au sol totale de l'ensemble de ces annexes ne devra pas excéder, pour chaque secteur, 15 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cette condition ne s'applique pas aux abris de jardin.

Pour chacun des sites de réhabilitation des corps de fermes, tout projet d'aménagement devra être global et étudié par l'agence routière territoriale de Coulommiers.

2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. A l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1 - 2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE UF.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les aménagements et extensions des constructions principales devront soit respecter le même recul que les bâtiments existants par rapport à l'alignement, soit être réalisés dans le même prolongement que l'une des façades ou l'un des pignons de ces bâtiments.

Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement.

- Les équipements collectifs pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les aménagements et extensions des constructions principales devront soit respecter le même recul que les bâtiments existants par rapport aux limites séparatives, soit être réalisés dans le même prolongement que l'une des façades ou l'un des pignons de ces bâtiments.

- Les constructions nouvelles seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins cinq mètres par rapport à ladite limite.

- Les équipements collectifs pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée depuis le point le plus bas du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée pour les aménagements et les extensions des constructions est celle du bâtiment considéré.

La hauteur maximale autorisée pour les annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

2 - Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural du cadre bâti environnant ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les règles ci-après seront respectées.

1 - Toitures

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

La construction à édifier comportera une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45 ° et comportant un débord sur pignons limité à 10 cm.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

2 - Parements extérieurs - façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - Clôtures

Constructions implantées à l'alignement des voies :

Les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoires, seront édifiées sur bornes et doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 mètres, éléments de portail non compris. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

Autres cas :

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, murets surmontés ou non de grillages. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style

architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres,

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Une partie de ces emplacements, au moins égale à 50% de leur nombre total, devra être réalisée dans le volume construit.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement plus une place couverte.

Constructions usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Etablissements artisanaux et entrepôts :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette.

En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Hôtels, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, restaurants, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel
- 10 mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles du P.L.U, qui sont les suivantes :

- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération, au-delà de la durée du présent plan local d'urbanisme.

Elle est identifiée au regard de sa situation en limite d'urbanisation, de manière à préserver ses possibilités d'extension et à permettre éventuellement le suivi d'une politique foncière par la Commune.

En dehors des équipements collectifs et sportifs, son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U, par un reclassement en zone 1 AU assorti d'un règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions, carrières, sablières, et d'une manière générale, les occupations du sol de toute nature, sauf les cas visés à l'article 2 AU.2. et les constructions et installations à usage d'équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE 2 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les bâtiments d'exploitation agricole à condition qu'ils soient facilement démontables.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

ARTICLE 2 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

- Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2 AU . 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU . 12 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Cette zone est délimitée en deux secteurs : le secteur A a, proprement agricole ; le secteur A b, correspondant au couloir de la ligne HT.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits : Les constructions, carrières, sablières, et d'une manière générale, les occupations du sol de toute nature, sauf les cas visés à l'article A. 2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans tous les secteurs :

Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires aux réalisations suivantes :

- Les ravalements, le maintien de la sécurité fluviale, routière ou aérienne, les télécommunications, la distribution du gaz et de l'énergie électrique.
- Distribution de l'eau potable, évacuation et traitement des eaux usées.

Sous la réserve expresse que ces travaux ou implantations ne portent qu'un préjudice minimal aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne contrarient pas la protection des espaces boisés.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments et constructions existants, en cas de sinistre.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux, à condition qu'elles soient édifiées en continuité des bâtiments d'exploitation existant et qu'elles utilisent un accès routier commun.

Sont admis dans le secteur A a :

- Les installations et dépôts classés ou non au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 qui sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le prolongement ou le complément.
- Les équipements publics d'intérêt communal sous la double condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones constructibles et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité immédiate des secteurs bâtis.
- L'aménagement des installations existantes classées ou non au titre de la loi n° 76.663 du 17 juillet 1976, ainsi que leur extension sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions ou installations.

Sont admis dans le secteur A b :

- Les pylônes nécessaires au fonctionnement des lignes de transport de l'électricité à haute tension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise.

2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1 - 2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, soit en l'absence d'un tel réseau, par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée dans la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement et nonobstant les dispositions de l'article A. 5 ci-après, les dispositifs autonomes des traitements des eaux usées ne seront admis que si la propriété supportant la construction présente une superficie au moins égale à 500 m².

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 500 m².

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement ou de reconstructions de bâtiments existants.

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

Implantation en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article A.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

1 - Sur l'ensemble d'une propriété :

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de reculement définies au paragraphe 2 ci-après.

2 - Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriétés seront au moins égales à la hauteur de façade de la construction (cf. article A.10 ci-après) avec un minimum de 5 mètres, qu'elle comporte ou non des baies.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article A.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement ou de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans le secteur A a :

- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
- La hauteur de façade, calculée comme il est dit au paragraphe 3 ci-après, n'excèdera pas 7 mètres ;

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, sera limité à trois, soit R + 2 ou R + 1 + C.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur plafond n'excédera pas 15 mètres.

2 - Dans le secteur A b :

La hauteur de plafond des constructions, mesurée à partir de sol naturel, n'excédera pas 8 mètres.

3 - Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural du cadre bâti environnant ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles énoncées ci-après seront respectées.

1 - Toitures

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

La construction à édifier comportera une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45 ° et comportant un débord sur pignons limité à 10 cm.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit de bâtiments agricoles non destinés au logement des exploitants.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des bâtiments avoisinants.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures seront édifiées sur bornes et devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, murets surmontés ou non de grillages. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, à l'exception des murets de soubassement.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, éléments de portail non compris.

En cas de réalisation sur la propriété d'une installation industrielle, classée ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, éléments de portail non compris.

4 - Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique, soit masquées par une végétation.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES A.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATIONS DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, et notamment des espaces verts boisés.

Cette zone comprend **2** secteurs :

- Le secteur N a : où la protection est absolue et où pourront seuls être admis les aménagements des constructions existantes, ainsi que les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
- Le secteur Nh : affecté aux constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés.

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

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions, carrières, sablières, et d'une manière générale, les occupations du sol de toute nature, sauf les cas visés à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les espaces boisés seront soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et seuls pourront être autorisés les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur de ces espaces tels que sentiers pédestres, allées cavalières, etc. à l'exclusion de toute construction.

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires aux réalisations suivantes :
- Les ravalements, le maintien de la sécurité fluviale, routière ou aérienne, les télécommunications, la distribution du gaz et de l'énergie électrique.
- Distribution de l'eau potable, évacuation et traitement des eaux usées.

Sous la réserve expresse que ces travaux ou implantations ne portent qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne contrarient pas la protection des espaces boisés.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments et constructions existants en cas de sinistre.

Sont admis dans le secteur N a :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.

Sont admis dans le secteur N h :

- L'aménagement et l'extension des constructions régulièrement autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou d'élevage.
- Le changement de destination des constructions existantes, en vue d'une nouvelle affectation pour des activités agricoles, touristiques et (ou) para-touristiques (hébergement lié à l'activité touristique, restaurant, salles de réceptions ou de séminaires, etc.), commerciales, de bureaux et artisanales, à condition :

. que les principales caractéristiques architecturales soient conservées ou restituées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor, modénatures de façades,

. que soient respectées les caractéristiques morphologiques générales d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant,

. que les activités artisanales, qui pourront être accompagnées d'une commercialisation sur place, ne présentent aucun caractère de nuisances pour l'environnement (bruits, rejets, odeurs),

. que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels et que la défense-incendie soit assurée (réserve de 120 m3 minimum).

Les logements nécessaires aux activités autorisées, sous réserve que la défense-incendie soit assurée (réserve de 120 m3 minimum), et que les besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers ne soient pas hors de proportion avec la capacité des réseaux actuels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chacun des sites de réhabilitation des corps de fermes, tout projet d'aménagement devra être global et étudié par le service compétent.

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

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'un chemin aménagé d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise.

2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression, soit en l'absence d'un tel réseau, par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée dans la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissements et nonobstant les dispositions de l'article N. 5 ci-après, les dispositifs autonomes des traitements des eaux usées ne seront admis que si la propriété supportant la construction présente une superficie au moins égale à 500 m².

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 500 m².

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement ou de reconstructions de bâtiments existants.

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

Implantation en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article N.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

1 - Sur l'ensemble d'une propriété : les constructions nouvelles seront implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, les marges de reculement définies au § 2 ci-après.

2 - Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriétés seront au moins égales à :

- La hauteur de façade de la construction (cf. article N.10 ci-après) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies ;
- La moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade, chaque fenêtre ne pouvant excéder 0,5 m².

L'implantation sur les limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- La construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune ;
- La construction nouvelle est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et sa hauteur n'excède pas 5 mètres au faîtage.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, et dans le même prolongement que l'une des façades ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, dans les conditions fixées à l'article N.2.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée depuis le point le plus bas du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée pour les aménagements et les extensions des constructions est celle du bâtiment considéré.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions nouvelles est celle du bâtiment principal le plus haut existant dans le secteur concerné.

2 - Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural du cadre bâti environnant ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les règles ci-après seront respectées.

1 - Toitures

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

La construction à édifier comportera une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus dont la pente sera comprise entre 35 et 45 ° et comportant un débord sur pignons limité à 10 cm.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit de bâtiments agricoles facilement démontables non destinés au logement des exploitants.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des bâtiments avoisinants.

3 - Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, murets surmontés ou non de grillages. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, à l'exception des murets de soubassement.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, éléments de portail non compris.

4 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S, de la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres,

Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement plus une place couverte.

Constructions usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Etablissements artisanaux et entrepôts :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 30 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette.

En outre, Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Etablissements commerciaux :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Hôtels, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, restaurants, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour : 1 chambre d'hôtel ou de gîte rural, etc. ; 10 mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

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

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

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

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

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

3 - EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

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

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

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

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

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

5 - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - LIMITES SEPARATIVES

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

7 - VOIES PRIVEES

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

ANNEXE
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE
P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

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

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

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

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

Les textes relatifs aux régimes des participations

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) Abrogé
b) Abrogé
c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts.
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis, à la charge des constructeurs, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette

délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayant-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

* *