

Commune de

MARCILLY-SUR-TILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. RÈGLEMENT

Arrêté le: 27 mai 2010
Approuvé le : 13 septembre 2010

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
15, rue François Mignotte
BP 90042
21702 Nuits Saint-Georges Cedex

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	2
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	32
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	52
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	59
ANNEXES	64

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

- TITRE I -** Dispositions générales.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- ANNEXES -**

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . à la fin de la présente pièce écrite du règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - . les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
 - . les affouillements et les exhaussements du sol,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 442-2.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Marcilly-sur-Tille.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - . R. 111-2 (salubrité et sécurité publique).
 - . R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique).
 - . R. 111-4 (desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement[).
 - . R. 111.14.2 (respect des préoccupations d'environnement).
 - . R. 111.15 (respect de l'action d'aménagement du territoire).
 - . R. 111.21 (respect du patrimoine urbain et historique).

- Les articles du Code de l'Urbanisme :

- . L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- . L. 123-1 relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.
- . L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- . Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés, à titre d'information, sur des documents graphiques dans les annexes.
- . L. 111-1-4.

2 - L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le stationnement :

"Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État."

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

3 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

4 - Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 315-2-1, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

5 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

6 - Sauf stipulation particulière, les travaux sur bâtiment existant (aménagement ou extension de bâtiment existant) sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard (sous réserve évidemment de conformité aux autres articles du règlement et aux autres

dispositions éventuellement applicables à la zone). Les travaux qui aggraveraient la non-conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Loi du 27 septembre 1941

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie 21000 DIJON - Tél. : 03.80.72.53.16 ou 03.80.72.53.18).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

1 - Les zones urbaines.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent 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.

Elles comprennent :

- *la zone UA* : zone d'habitat et d'activités à caractère ancien,
- *la zone UB* : zone d'extension de l'urbanisation,
- *la zone UE* : zone d'activités non nuisantes pouvant accueillir de l'habitat,
- *la zone UX* : zone d'activités économiques.

2 - Les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- *la zone AU* : zone à urbaniser,
- *la zone AUX* : zone d'activités à vocation économique,
- *la zone 1AU* : zone à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le projet d'aménagement et de développement durable et par le présent règlement.

3 - Les zones agricoles.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

- *la zone A* : zones agricoles.

4 - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent 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.

Elles comprennent :

- *la zone N* : zones naturelles et forestières.

5 - Les espaces boisés classés.

Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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.

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

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

ARTICLE 5 - Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation par rapport aux voies, à la hauteur à l'emprise au sol et à la densité pour certaines constructions.

Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc. ...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

Les règles d'emprise au sol, indiquées aux articles 9 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (exemple château d'eau...).

Les règles de densité, indiquées aux articles 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte : - un secteur UAh, soumis à des conditions particulières de hauteur notamment,
- un secteur UAi, lié au risque d'inondation,
- un secteur UAs, où les sous-sols enterrés sont interdits.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

4 - L'article L.123-1 alinéa 7 et l'article R.123-18 (II,6) du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UA.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,

- 2 - les caravanes isolées,
 - 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
 - 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
 - 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
 - 8 - les carrières,
 - 9 - les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
 - 10 - les constructions à destination d'entrepôts,
 - 11 - les lotissements à usage d'activités économiques.
- De plus, en secteur UAs les sous-sols enterrés.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

En secteur UAi, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et cela sans augmenter l'emprise au sol du bâtiment.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 En secteur UAs et UAi uniquement, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.

2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux. Néanmoins, des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.

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

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées au § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...),
- lucarne intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en respectant le même recul que celui d'un bâtiment voisin existant,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte constructions énumérées ci-dessous :

- pignons ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales,
- cheminées, ouvrages techniques et autres super structures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ...)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

3 - En secteur UA_h, les constructions et leurs annexes doivent respecter une marge d'isolement de 6 m par rapport au mur d'enceinte du secteur.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux, y compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

En secteur UAa, cette hauteur est limitée à 2 niveaux.

3 - La hauteur des annexes est limitée à 3,20 m.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou collectifs à caractère sportif notamment, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

Ce minimum de pente pourra être inférieur pour les extensions du bâtiment principal (type véranda,...).

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants.

Les toitures terrasses ne peuvent être admises que pour les immeubles collectifs et les extensions bâtiments existants.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
- les tuiles à emboîtement vieillies ou nuancées,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres.

4 - Clôtures.

4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 1,60 M,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque, d'une hauteur maximal de 1,60 m.

4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

5.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

5.2 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture monopente orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,

5.3 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation :

2 places couvertes ou non par logement de type pavillonnaire et 1 place par logement de bâtiment à usage d'habitation collective avec 1 place supplémentaire par tranche de dix logements.

2.2 - pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, au-delà de 150 m².

2.3 - pour les hôtels et les restaurants :

1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

2.4 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

2.5 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte : - un secteur UBa, où l'assainissement autonome est obligatoire,
- un secteur UBc, où les hauteurs des constructions peuvent être supérieures au reste de la zone,
- un secteur UBp, lié au périmètre de protection du captage.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au publics

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

9 - les entrepôts commerciaux,

10 - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- les constructions à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, artisans) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

- les abris de jardins édifiés sur des terrains ne supportant pas de construction seulement si leur surface au sol n'excède pas 6 m², et dans la limite d'une construction par terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 En secteur UBa, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux. Néanmoins, des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.

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

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains.

En secteur UBa, et en raison de l'assainissement de type autonome, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m² pour les constructions.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...),
- lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement ; ce minimum est porté à 6 m au droit des accès de garages.

3 - Toutefois :

- des dispositions différentes de celles énoncées au § 2 peuvent être admises dans le cas d'opérations d'ensemble,
- les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise, peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

ARTICLE UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- pignons ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales,
- cheminées, ouvrages techniques et autres super-structures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc ...)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol.

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,40.

2 - Il ne sera pas tenu compte de la règle édictée au § 1 :

- lorsqu'il s'agit d'aménagement de bâtiment existant ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité,

- pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise et si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions.

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le sol calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - En secteur UBc : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 niveaux. La hauteur est mesurée en tout point de la construction.

3 - Hors secteur UBc : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

4 - La hauteur maximum des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 3,20 m.

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.*2.1 - Formes de toitures.*

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

Ce minimum de pente pourra être inférieur pour les extensions du bâtiment principal (type véranda,...).

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants.

Les toitures terrasses ne peuvent être admises que pour les immeubles collectifs et les extensions de bâtiments existants.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
- les tuiles à emboîtement vieilles ou nuancées,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres.

4 - Clôtures.

4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 1,60 M,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque, d'une hauteur maximal de 1,60 m.

4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

5.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

5.2 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture monopente orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,

5.3 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation :

2 places par logement de type pavillonnaire et 1 place par logement de bâtiment à usage d'habitation collective, avec une place supplémentaire par tranche de dix logements.

2.2 - pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, au-delà de 150 m².

2.3 - pour les hôtels et les restaurants :

1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

2.4 - pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

2.4 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques de moindres nuisances. Elle peut également accueillir des constructions à usage d'habitation dans une volonté de mixité des occupations des sols.

Elle comprend un secteur UEa, où l'assainissement autonome est obligatoire.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- 1 - les constructions destinées au logement des animaux et matériel agricole,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 4 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 5 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

6 - les parcs d'attractions ouverts au public,

7 - les dépôts de véhicules désaffectés,

8 - les carrières,

9 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau public par rapport aux besoins de l'établissement, l'alimentation peut être assurée par des installations propres respectant les prescriptions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

En secteur UE :

- 2.1.1 - Toute construction nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.
- 2.1.2 - Dans l'attente de la réalisation du réseau public, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.

En secteur UEa, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

- 2.1.3 - La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par les installations individuelles mises en oeuvre en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.
- 2.2.2 - En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 2.2.3 - Dans le cas d'opérations d'ensemble, des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales doivent être réalisés en vue de leur raccordement aux réseaux publics existants ou en cours de réalisation.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

En secteur UEa, et en raison de l'assainissement de type autonome, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m² pour les constructions.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées au § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...),

- lucarne intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade

2 - Les constructions à usage d'activités doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Ce recul est réduit à 6 m minimum de l'alignement pour les constructions à usage d'habitation.

3 - De plus :

- des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'opérations d'ensemble,
- les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux -ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement.
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte constructions énumérées ci-dessous :

- pignons ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales,
- cheminées, ouvrages techniques et autres super structures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ...)
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge de 6 m minimum pour les constructions à usage d'activités ou les commerces.
- soit en respectant une marge de 4 m minimum pour les constructions à usage d'habitation.

3 - Toutes dispositions sont prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,50.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Cette hauteur maximale est réduite à 3,20 m pour les annexes implantés en limite séparative.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

1.2 - L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leur enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.*2.1 - Formes de toitures.*

La couverture des bâtiments principaux d'habitation devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

Ce minimum de pente pourra être inférieur pour les extensions du bâtiment principal (type véranda,...).

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants

Les toitures terrasses ne peuvent être admises que pour les immeubles collectifs et les extensions de bâtiments existants.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture recommandés pour les habitations sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,

- les tuiles à emboîtement vieilles ou nuancées,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres.

4 - Clôtures.

4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées de préférence :

- soit par des murs pleins,
- soit par des grilles ou grillages, surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

5.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement

2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

2.3 - Pour les commerces :
1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter des dépôts.

2 - Les aires de plus de 10 places de stationnement doivent être plantées.

3 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

4 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique (alignement d'arbres) sont à préserver.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

Elle comporte :

- un secteur UXa, où l'assainissement autonome est obligatoire,
- un secteur UXb, soumis à des conditions particulières, autorisant les installations classées soumises à autorisation notamment,
- un secteur UXh, à destination artisanale, commerciale et de bureaux, où la fonction d'habitation est autorisée, sous réserve des conditions indiquées ci-après.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions destinées au logement des animaux, et du matériel agricole,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 4 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 5 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 6 - les parcs d'attractions ouverts au public,

- 7 - les carrières,
- 8 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 9 - en dehors du secteur UXb, les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
- 10 – dans le secteur UXh, les exhaussements de sol sont interdits.

ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans le secteur UXh :

1 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou tout autre service général de la zone, sous condition que :

- la SHON n'excède pas 150 m²,
- la SHON totale de l'habitation et de ses annexes soit inférieure à ¼ de la SHON totale des bâtiments construits,
- la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le volume de la construction à usage d'activités.

Le changement de destination n'est pas autorisé dans ce secteur afin d'y conserver une mixité des fonctions.

2 - Les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UX 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

De plus, les constructions doivent être aménagées pour permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction à usage d'activités, abritant ou non un logement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau public par rapport aux besoins de l'établissement, l'alimentation peut être assurée par des installations propres respectant les prescriptions sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

2.1.1 Toute construction nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. MEME QUE 1

2.1.2 Dans l'attente de la réalisation du réseau public ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.

En secteur UXa, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

2.1.3 La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par les installations individuelles mises en œuvre en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.

2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

2.2.2 - En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

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

2.2.3 - Dans le cas d'opérations d'ensemble, des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales doivent être réalisés en vue de leur raccordement aux réseaux publics existants ou en cours de réalisation.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains.

En secteur UXa, et en raison de l'assainissement de type autonome, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m² pour les constructions.

ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...),
- lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Cette prescription ne s'applique pas au secteur UXh.

3- Dans le secteur UXh, les constructions devront s'implanter en retrait de la voie ferrée en respectant un recul de 6 mètres.

ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- pignons ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales,
- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...)

· toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Une marge d'isolement de 6 m minimum devra être respectée.

ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UX 9 - Emprise au sol.

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

2 - En dehors du secteur UXb, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,50.

Il ne sera pas tenu compte de la règle édictée au § 2 :

- lorsque le projet vise l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants,
- pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

3 - En secteur UXb, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

4 – En secteur UXh, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,75.

ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions.

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m. Cette hauteur est portée à 15 m en secteur UXb.

3 – Dans le secteur UXh, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

1.2 - L'aspect des constructions doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres.

Dans le secteur UXh, les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

3 - Clôtures.

3.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées de préférence :

- soit par des grilles ou grillages, surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois, ne constituant pas une clôture opaque.

3.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

3.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

3.4 – Dans le secteur UXh, les clôtures devront s'efforcer de masquer, sauf nécessité technique, les locaux de stockage des déchets.

4 - Divers.

4.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées,

4.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.3 - Pour les commerces
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.4 - Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales
1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter des dépôts.

2 - Les aires de plus de 10 places de stationnement doivent être plantées.

3 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

4 – Dans le secteur UXh, les espaces libres devront être traités de façon qualitative. Les voiries à créer pourront être doublées de rangées d'arbre afin de créer des effets de rue.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1. - les constructions agricoles,
2. - les caravanes isolées,
3. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
4. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
5. - les parcs d'attractions ouverts au public,
6. - les dépôts de véhicules désaffectés,

7. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
8. - les carrières,
9. - les constructions à destination d'habitation,
10. - les constructions à destination d'activités économiques, d'entrepôts commerciaux,
11. - les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol énumérées ci-après :

1. - les constructions à usage d'équipement collectif public,
2. - les abris de jardins, seulement si leur surface au sol n'excède pas 6 m² et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les abris de jardin doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 m.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des abris de jardin, toiture comprise, est limitée à 2,50 m.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.

Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à deux pentes ou toiture monopente orientée dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment teinté en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à vocation d'activités économique est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

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

Rappels.**Sont soumis à autorisation ou à déclaration :**

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE AUX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE AUX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions à usage d'équipement collectif public, seulement si elles sont compatibles avec la vocation future de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AUX 3 - Accès et voirie.

Sans objet.

ARTICLE AUX 4 - Desserte par les réseaux.

Sans objet.

ARTICLE AUX 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE AUX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite des voies ou non suivant les contraintes liées à ces types d'ouvrages.

ARTICLE AUX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou non suivant les contraintes liées à ces types d'ouvrages.

ARTICLE AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul entre les bâtiments permettant le passage du matériel de lutte contre les incendies.

ARTICLE AUX 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE AUX 10 - Hauteur des constructions.

Sans objet.

ARTICLE AUX 11 - Aspect extérieur.

Sans objet.

ARTICLE AUX 12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet.

ARTICLE AUX 13 - Espaces libres et plantations.

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AUX 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Elle comporte 3 secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3 soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et dans les orientations d'aménagement :

- le secteur 1AU1 qui s'ouvrira lors d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots minimum,
- le secteur 1AU2 qui pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone prévus décrit dans les orientations d'aménagement,
- le secteur 1AU3 qui s'ouvrira lors d'une opération d'aménagement d'ensemble globale sur le secteur.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1. - les constructions agricoles,
2. - les caravanes isolées,

3. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
4. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
5. - les parcs d'attractions ouverts au public,
6. - les dépôts de véhicules désaffectés,
7. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
8. - les carrières,
- 9 - les entrepôts commerciaux,
- 10 - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'activités économiques (commerces, bureaux, artisans) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les abris de jardins édifiés sur des terrains ne supportant pas de construction seulement si leur surface au sol n'excède pas 6 m², et dans la limite d'une construction par terrain,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

1.3 - En secteur 1AU1, deux accès seront prévus le long de la rue de Sainte Marie. Un accès piéton et une liaison avec la zone AU limitrophe sont à prévoir.

1.4 - En secteur 1AU2, les accès particuliers seront autorisés uniquement sur la rue de la Venarde. Un accès unique pour la zone sera autorisé sur la rue des Messageries.

1.5 - En secteur 1AU3, un accès unique sera autorisé pour la zone sur la route de Til-Châtel

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

En secteur 1AU1, la voirie principale présentera un largeur d'emprise de 9 m, une chaussée de 5 m accompagnée de trottoir plantés d'arbres ou d'arbustes sur un côté au minimum.

En secteur 1AU3, la voirie sera accompagnée d'arbres d'alignement.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux. Néanmoins, des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.

En secteur 1AU1, les eaux de toitures et de routes (après traitement) pourront être dirigées vers le puits perdu identifié en zone AU.

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

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...),
- lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement ; ce minimum est porté à 6 m au droit des accès de garages.

3 - Toutefois :

- les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise, peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- pignons ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales,
- cheminées, ouvrages techniques et autres super-structures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc ...),
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le sol calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

4 - La hauteur maximum des abris de jardins, toiture comprise, est limitée à 3,20 m.

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants.

Les toitures terrasses ne peuvent être admises que pour les immeubles collectifs, les constructions groupées et les extensions bâtiments existants.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
- les tuiles à emboîtement vieillies ou nuancées,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres.

4 - Clôtures.

4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois ne constituant pas une clôture opaque, d'une hauteur maximal de 1,60 m.

4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

5.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

5.2 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture monopente orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,

5.3 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation :

2 places par logement de type pavillonnaire et 1 place par logement de bâtiment à usage d'habitation collective, avec une place supplémentaire sur une placette pour 4 logements.

2.2 - pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette :
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, au-delà de 150 m².

2.3 - pour les hôtels et les restaurants :
1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

2.4 - pour les constructions à usage de bureaux :
1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

2.4 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 10 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle comporte :

- le secteur Aa soumis à prescriptions particulières d'utilisation du sol,
- le secteur Ai soumis à des risques d'inondation.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur Ai : toutes constructions.
2. En dehors du secteur Ai :
 - 2.1 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous réserve de l'article A2,
 - 2.2 - les constructions à destination d'activité économique non liées à l'agriculture,
 - 2.3 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - 2.4 - les dépôts de véhicules désaffectés,

- 2.5 - les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs,
- 2.6 - les caravanes isolées,
- 2.7 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 2.8 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes.

3. En secteur Aa : l'ensemble des occupations et utilisations du paragraphe 2 ainsi que les nouvelles constructions agricoles et les constructions d'habitation liées aux exploitations agricoles.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1. - les locaux d'habitation liés aux exploitations agricoles à condition qu'il s'agisse des logements de l'exploitant ou de ses employés, et que ces logements soient situés proche de l'exploitation agricole, et dans le respect des règles sanitaires,
- 2 - les abris de jardin limités à 20 m² au sol et dans la limite d'une construction de ce type par unité foncière,
- 3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole,
- 4. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole.
- 5. - en secteur Aa : les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Cette capacité d'extension pouvant être répartie entre les différents bâtiments d'un même propriétaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux, dans le collecteur desdites eaux.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...),

- lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,
- toute saillie intérieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

3 - Toutefois :

- les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :

- pignons ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales,
- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...)
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Pour l'implantation des bâtiments, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tous points du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points un minimum de 4 m.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m; au-delà de cette hauteur l'autorisation de construire des bâtiments agricoles peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect et d'intégration paysagère.

2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire, de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures.*2.1 - Formes de toitures.*

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants. Pour les constructions à usage d'habitation la pente minimale sera de 34°.

Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les extensions de bâtiments existants.

Les toitures terrasses ne peuvent être admises que pour les immeubles collectifs, les constructions groupées et les extensions bâtiments existants.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture recommandés pour la construction à usage d'habitation sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
- les tuiles à emboîtement vieilles ou nuancées,
- les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes.

D'autres matériaux peuvent être utilisés en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage agricole.

3 - Matériaux et couleurs.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres.

4 - Divers.

4.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

4.2 - Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture monopente orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

4.3 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-5 à R.13-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle et forestière doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de la protection de l'environnement et des ressources naturelles soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comporte :

- un secteur Nf lié à la protection du Mont de Marcilly, en tant qu'espace naturel remarquable et en raison des fouilles archéologiques,
- des secteurs Np et Npi composés de terrains sis à l'intérieur des périmètres de protection immédiate et rapproché du puits de captage, l'indice i étant associé au risque d'inondation,
- un secteur Ni, lié au risque d'inondation.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1 - les constructions nouvelles à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions nouvelles à destination d'activités économique,

- 3 - les constructions agricoles,
- 4 - les terrains de camping et de caravanes,
- 5 - les caravanes isolées,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs,
- 8 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 9 - les sous-sols enterrés dans le secteur Ni,
- 10 - les affouillements, exhaussements, modifications du modelé du sol ainsi que toute intervention visant à modifier l'écoulement des eaux dans le secteur Ni.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- 1 - les constructions à usage d'équipement collectif public, seulement si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt du site,
- 2 - l'aménagement et l'extension mesurées, limitées à 25% de la SHON existante à la date du PLU approuvé, des constructions existantes, si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et en dehors des secteurs, Npi et Ni,
- 2 - en secteur Nf : ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées à la réutilisation des fouilles archéologiques,
- 3 - les abris de jardin et les annexes limités à 20 m² au sol et dans la limite d'une construction de ce type par unité foncière et s'ils ne sont pas en secteur Npi, Ni, Nf.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les abris de jardins et annexes doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardins et annexes peuvent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 m.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des abris de jardins, toiture comprise est limitée à 2,50 m.

La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture monopente orientée dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de ton clair ou neutre.
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment teinte naturelle, en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- les revêtements tôle et bardage sont interdits.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

2 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

ANNEXES

SOMMAIRE

1. Définitions
2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol
3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol
4. Emplacements réservés et droits de délaissement
5. Espaces boisés classés
6. Mode d'utilisation des sols
7. Accès sur fonds voisin
8. Définition du COS

1. DÉFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

GROUPES D'HABITATIONS ou CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1 - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

2 - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2 et 3 du dit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

3 - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332.15.

4 - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi N 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

ARTICLE L.332.6.1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332.6 sont les suivantes :

- 1° (a) et (b) abrogés par loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 ;
 - 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-B du code général des impôts.

- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du 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 au financement des voies nouvelles 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.

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 dès la première, sur l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale 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 la dite zone.

3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

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 télécommunications, 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.

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.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent 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.

4. EMBLEMENTS RÉSERVÉS ET DROITS DE DELAISSEMENT

ARTICLE L.123.1 DU CODE DE L'URBANISME

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

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

ARTICLE L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME

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 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.

ARTICLE L.230.2 DU CODE DE L'URBANISME

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants 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.

ARTICLE L.230.3 DU CODE DE L'URBANISME

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 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 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.

5.ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1 Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2 Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du Code forestier ;

3 Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code forestier ;

4 Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1, 5e alinéa.

6 MODES D'UTILISATION DES SOLS

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnées à l'obtention d'une autorisation préalable (2), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

7. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE N 67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIÉ L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

ARTICLE 662 du Code Civil

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

8. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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.

ARTICLE R 112-1

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée."

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R.332-15 et R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

ARTICLE R 112-2

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

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

- a) Des surfaces de planche hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), et c) ci-dessus.

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