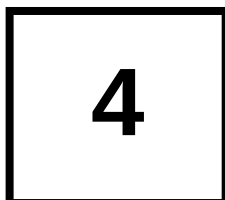


COMMUNE DE ROUVRES-EN-PLAINE

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Dossier d'approbation 26 juin 2017

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 26 juin 2017 LE MAIRE,	PLU approuvé le : 27 mars 2007 Modifié le : 22 septembre 2010 Modifié le : 26 juin 2017	
--	--	--

Berthet Liogier Caulfuty
10, route de Dijon
21 220 GEVREY-CHAMBERTIN
Tél : 03 80 44 17 75 - Fax : 03 80 61 39 01 -
E-mail : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>4</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	11
<u>TITRE III :</u>	<u>21</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</u>	<u>21</u>
<u>A URBANISER</u>	<u>21</u>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	23
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUe	32
<u>TITRE IV :</u>	<u>39</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES</u>	<u>39</u>
<u>AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>39</u>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	40
<u>TITRE V :</u>	<u>45</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES</u>	<u>45</u>
<u>AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	<u>45</u>
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	46
<u>DEFINITIONS</u>	<u>52</u>
<u>CODE DE L'URBANISME</u>	<u>55</u>
<u>CODE CIVIL</u>	<u>65</u>

***TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES***

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de ROUVRES-EN-PLAINE.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE

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

1 - Les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe).

2 - Les Servitudes d'Utilité Publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document du présent P.L.U.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique;
- Les Projets d'Intérêt Général;
- Les périmètres de Droit de Préemption Urbain, ainsi que des Zones d'Aménagement Différé;
- Les périmètres des zones spéciales de recherche;
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres qui sont affectés par le bruit;
- Les Zones d'Aménagement Concerté;
- Les Secteurs Sauvegardés
- Les zones de publicité restreinte ou élargie
- les règlements de lotissement avant qu'ils ne cessent de s'appliquer conformément à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles peu ou pas équipées (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

L'article R 123-11 prévoit que les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une

DISPOSITIONS GENERALES

- densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
 - h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
 - i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

En outre, l'article R 123-12 prévoit que les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

a - la zone UA référée au plan par l'indice UA

3 - Les zones naturelles peu ou pas urbanisées ou peu ou pas équipées, dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

a - la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU

b - la zone 1AUe référée au plan par l'indice 1AUe

DISPOSITIONS GENERALES

4 -Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

5- Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Chaque chapitre comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ARTICLE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

ARTICLE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ARTICLE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

ARTICLE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune de ces zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, et qui sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - Clauses communes à toutes les zones

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Concernant les vestiges archéologiques :

- Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

Le maire peut également prévenir directement la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 Dijon ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art. 1).

Conformément à l'article 5 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

***TITRE II :
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES***

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

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

- Zone UA

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond à une zone urbaine constituée d'un tissu bâti de densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements, aux commerces et aux activités qui en sont le complément naturel.

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

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.443.6 à 16 du code de l'urbanisme ou des décrets des 7 février 1959 et 9 février 1968 modifiés.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs (ex : mobile home).
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf les installations ou constructions liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure et ou de superstructure (poste de transformation, poste de détente,...).

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants qui, du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils ne dépassent pas 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les batteries et groupes de garage sont autorisés à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble des stationnements.
- Les piscines sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble ou de qualité concernant son insertion dans son environnement immédiat (plan masse).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique. Cet accès doit être direct ou être assuré via l'institution d'une servitude de passage formalisée dans un acte authentique ou un acte judiciaire.

Le caractère suffisant de l'accès est apprécié au regard :

- De l'importance du projet, de la destination de la construction et de ses caractéristiques propres
- Des caractéristiques de la voie publique sur laquelle le terrain donne un accès.

En tout état de cause, l'accès du terrain doit permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2. Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

L'emprise de la voie sera de 8 mètres de large minimum.

Les impasses seront réalisées avec une aire de retournement répondant aux exigences des engins de lutte contre l'incendie (9 mètres de rayon minimum).

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir : soit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau eaux pluviales existant, soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration sur site, évacuation dans un cours d'eau ou fossé situé à proximité, stockage en vue de réutilisation).

Le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial collectif, ne sera admis qu'à concurrence d'un débit de 10 l/s et par hectare de terrain.

3. Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, ou selon un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

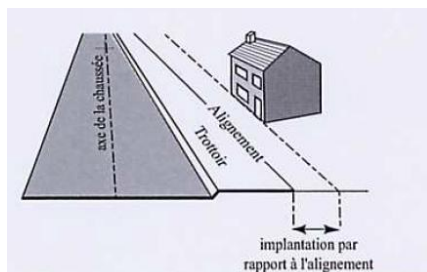


Illustration de l'implantation par rapport à l'alignement

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

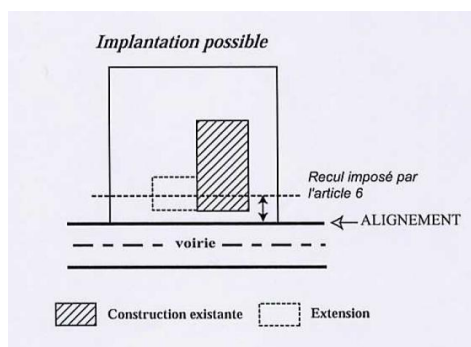


Illustration de l'implantation applicable à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation, mobilier électrique, poste de détente gaz...).

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

La façade de la construction qui se situe en limite séparative devra être aveugle (ou avec fenêtre avec verre dormant, non ouvrant).

La construction d'abris de jardins n'est pas réglementée dès lors que ceux-ci n'excèdent pas 20m² et 2 m50 de hauteur au faîtage.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES

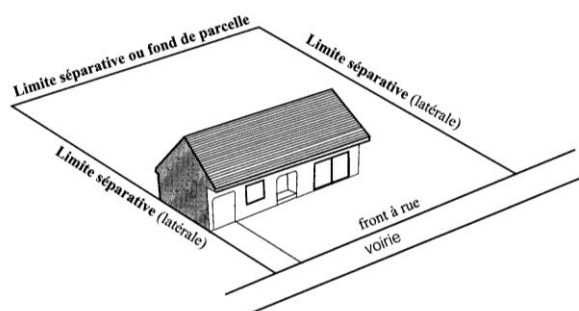
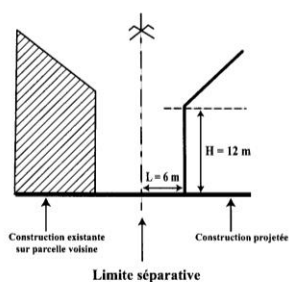


Illustration de la définition des limites séparatives

En rendant la hauteur d'une construction tributaire de sa distance d'éloignement des limites séparatives, ces règles préservent la clarté et l'ensoleillement des constructions situées sur les parcelles voisines

L = distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative
 H = différence d'altitude entre ces deux points

$$L = \frac{H}{2}$$



■ Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

■ Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 4 m

Illustration des règles d'éloignement par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'îlot de propriété en ce qui concerne un terrain inférieur ou au plus égal à 700 m².

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriété en ce qui concerne un terrain supérieur à 700 m².

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum au faîtage. En cas de construction avec toiture terrasse végétalisée, la hauteur est limitée à R+1.

La hauteur maximale des abris jardins n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, est de 2.50 mètres au faîtage.

Les constructions et annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 mètres de hauteur à la sablière (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, ou à un mur de clôture, la hauteur étant alors limitée à celle, soit du bâtiment existant, soit du mur existant.

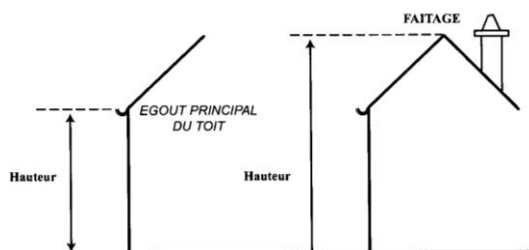


Illustration de la définition de la hauteur

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, . . .) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

Les constructions et l'aménagement de locaux à usage de bureau, artisanal ou commercial devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment, du site, ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Les corps de ferme devront conserver la structure de leur composition bâtie (bâtiment s'organisant autour d'une cour).

Le mur rue d'Amont doit conserver sa forme, sa hauteur, sa structure et ses matériaux d'origine lors de toute restauration.

Les autres murs en pierre doivent conserver les mêmes matériaux et un aspect identique à celui existant sur les parties visibles depuis la voie privée ou publique. Le nombre de percements de ces murs est soumis à condition selon leur nécessité et l'altération minimum de la structure du mur.

Dans le périmètre de servitude de protection des Monuments Historiques et dans le périmètre du site classé à l'inventaire des sites du département de Côte d'Or, des prescriptions spéciales pourront être imposées.

Pour toutes les constructions neuves, les extensions de bâtiments existants et les annexes :

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 38 et 45°, à l'exception des annexes et des extensions inférieures à 30 m², des vérandas, des verrières, des auvents, et des pergolas, pour lesquels la pente n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les tuiles petits moules seront utilisées pour toute construction (minimum 15 au m²).

Les chiens-assis sont interdits.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie et ardoise).

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Aspect extérieur :

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

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'enduit sera de couleur pierre ou ocre soutenu.

Le blanc pur (y compris pour les menuiseries) est interdit.

Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre. Le bardage bois est autorisé.

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques d'aspect brute ou galvanisée est interdit.

Les citernes seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Garages :

Les garages comportant un toit à double pente devront avoir leur fronton pignon orienté parallèlement à l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue.

Clôtures :

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Sur domaine public, les clôtures, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un soubassement de 20 cm minimum, surmonté ou non de grilles. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.

Sur domaine privé, les clôtures, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un soubassement surmonté ou non de grilles, soit de grilles. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures constituées de plaques pleines entre poteaux intermédiaires sont interdites, exceptées en limites séparatives.

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

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

Capteurs solaires, climatiseurs et paraboles :

Les capteurs solaires seront implantés de manière à s'intégrer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti.

Les climatiseurs et tout élément en façade ou en saillie d'un toit existant ou à créer devra faire l'objet d'un soin particulier d'intégration.

Les paraboles devront être insérées le plus discrètement possible au bâti environnant.

Enseignes :

Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en partant des bases suivantes :

1. pour les constructions à usage d'habitation,
 - 1 place en dessous de 60m² de surface de plancher,
 - 2 places au dessus de 60 m² de surface de plancher.
2. services publics et commerces : les places nécessaires à l'activité des services et commerces,
3. bureaux : 1 place minimum pour 35 m² de surface de plancher,
4. activités artisanales : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 place minimum par tranche de 2 chambres.

Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Généralités :

30% de la surface totale de la parcelle sera laissé en espace de pleine terre.

1. Plantations d'arbres :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

2. Espaces libres :

Dans les opérations de permis groupés ou de collectifs regroupant plus de 5 logements, un espace libre commun (espace de jeux, espace de détente, espace vert....) doit être prévu avec possibilité d'intégrer les plantations d'alignement.

Les corps de ferme devront conserver leurs espaces libres (cour intérieure au centre des éléments bâtis). Des plantations ou stationnements pourront y être intégrés.

3. Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

4. Bâtiments d'activités :

Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>
--

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE III :

***DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES
A URBANISER***

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

- Zone 1AU.
- Zone 1AUe

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à caractère naturel non équipée est à vocation dominante habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et sous la forme d'opération d'ensemble.

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

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.443.6 à 16 du code de l'urbanisme ou des décrets des 7 février 1959 et 9 février 1968 modifiés.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs (ex : mobile home).
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages de plus de 300 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf les installations ou constructions liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure et ou de superstructure (poste de transformation, poste de détente,...).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble. Celle-ci :
 - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
 - doit présenter un aménagement cohérent,
 - ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

D'autre part :

La superficie de l'opération est au moins égale à 0,6 ha ou alors elle concerne la totalité de la superficie restante.

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les batteries et groupes de garage sont autorisés à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble des stationnements.
- Les piscines sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un projet d'ensemble ou de qualité concernant son insertion dans son environnement immédiat (plan masse).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique. Cet accès doit être direct ou être assuré via l'institution d'une servitude de passage formalisée dans un acte authentique ou un acte judiciaire.

Le caractère suffisant de l'accès est apprécié au regard :

- De l'importance du projet, de la destination de la construction et de ses caractéristiques propres
- Des caractéristiques de la voie publique sur laquelle le terrain donne un accès.

En tout état de cause, l'accès du terrain doit permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres

2. Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

L'emprise de la voie sera de 8 mètres de large minimum.

Les impasses seront réalisées avec une aire de retournement répondant aux exigences des engins de lutte contre l'incendie (9 mètres de rayon minimum).

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1. Alimentation en eau potable**

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

2. Assainissement

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir : soit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau eaux pluviales existant, soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration sur site, évacuation dans un cours d'eau ou fossé situé à proximité, stockage en vue de réutilisation).

Le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial collectif, ne sera admis qu'à concurrence d'un débit de 10 l/s et par hectare de terrain.

3. Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4. Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, ou selon un retrait minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

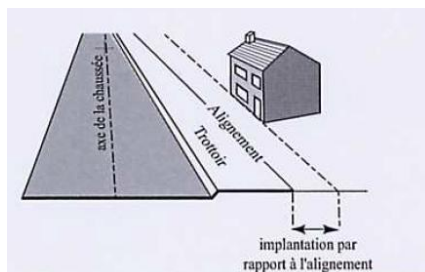


Illustration de l'implantation par rapport à l'alignement

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation, mobilier électrique, poste de détente gaz...).

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

La façade de la construction qui se situe en limite séparative devra être aveugle (ou avec fenêtre avec verre dormant, non ouvrant).

La construction d'abris de jardins n'est pas réglementée dès lors que ceux-ci n'excèdent pas 20m² et 2 m50 de hauteur au faitage.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES

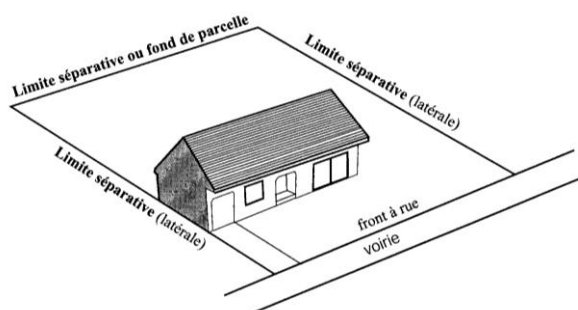
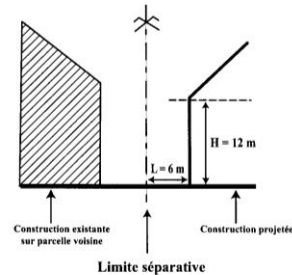


Illustration de la définition des limites séparatives

L = distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative
 H = différence d'altitude entre ces deux points

$$L = \frac{H}{2}$$



- Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres
- Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 4 m

Illustration des règles d'éloignement par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35 % de la superficie de l'îlot de propriété en ce qui concerne un terrain inférieur ou au plus égal à 700 m².

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriété en ce qui concerne un terrain supérieur à 700 m².

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum au faîtage. En cas de construction avec toiture terrasse végétalisée, la hauteur est limitée à R+1.

La hauteur maximale des abris jardins n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, est de 2.50 mètres au faîtage.

Les constructions et annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 mètres de hauteur à la sablière (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, ou à un mur de clôture, la hauteur étant alors limitée à celle, soit du bâtiment existant, soit du mur existant.

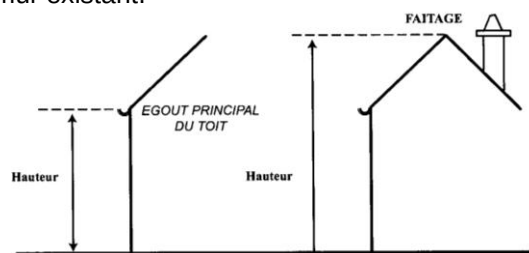


Illustration de la définition de la hauteur

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Généralités :**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente,...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

Les constructions et l'aménagement de locaux à usage de bureau, artisanal, industriel ou commercial devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment, du site, ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Dans le périmètre de servitude de protection des Monuments Historiques et dans le périmètre du site classé à l'inventaire des sites du département de Côte d'Or, des prescriptions spéciales pourront être imposées.

Pour toutes les constructions neuves, les extensions de bâtiments existants et les annexes :Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des surfaces ne pourra excéder le tiers de la surface de la toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 38° et 45°, à l'exception des annexes et des extensions inférieures à 30 m², des vérandas, des verrières, des auvents, et des pergolas, pour lesquels la pente n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les tuiles petits moules seront utilisées pour toute construction (minimum 15 au m²).

Les chiens-assis sont interdits.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie et ardoise).

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Aspect extérieur :

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

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

L'enduit sera de couleur pierre ou ocre soutenu.

Le blanc pur (y compris pour les menuiseries) est interdit.

Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre. Le bardage bois est autorisé.

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques d'aspect brute ou galvanisée est interdit.

Les citernes seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Garages :

Les garages comportant un toit à double pente devront avoir leur fronton pignon orienté parallèlement à l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue.

Clôtures :

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

Sur domaine public, les clôtures, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un soubassement de 20 cm minimum, surmonté ou non de grilles. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.

Sur domaine privé, les clôtures, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un soubassement surmonté ou non de grilles, soit de grilles. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures constituées de plaques pleines entre poteaux intermédiaires sont interdites, exceptées en limites séparatives.

Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

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

Capteurs solaires, climatiseurs et paraboles :

Les capteurs solaires seront implantés de manière à s'intégrer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti.

Les climatiseurs et tout élément en façade ou en saillie d'un toit existant ou à créer devra faire l'objet d'un soin particulier d'intégration.

Les paraboles devront être insérées le plus discrètement possible au bâti environnant.

Enseignes :

Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en partant des bases suivantes :

1. pour les constructions à usage d'habitation,
 - 1 place en dessous 60m² de surface de plancher
 - 2 places au dessus de 60 m² de surface de plancher
3. services publics et commerces : les places nécessaires à l'activité des services et commerces,
4. bureaux : 1 place minimum pour 35 m² de surface de plancher,
5. activités artisanales et industrielles : les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
6. établissements hôteliers : 1 place minimum par tranche de 2 chambres.

Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

Dans les opérations d'ensemble et dans le cas de lotissement ou de constructions groupées, il est prévu au moins deux places de stationnement en plus par tranche de 4 logements à l'usage de visiteurs (sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat).

- Commerces : aucune place
- Bureaux : 1 place minimum pour 35 m² de surface de plancher.
- Activités artisanales ou industrielles : les places nécessaires à l'activité.
- Etablissements hôteliers : 1 place minimum par tranche de 2 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**Généralités :**

30% de la surface totale de la parcelle sera laissé en espace de pleine terre.

1. Plantations d'arbres :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

2. Espaces libres :

Dans les opérations de permis groupés ou de collectifs regroupant plus de 5 logements, un espace libre commun (espace de jeux, espace de détente, espace vert....) doit être imposé avec possibilité d'intégrer les plantations d'alignement.

3. Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

4. Bâtiments d'activités :

Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>
--

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à caractère naturel non équipée est à vocation d'activité, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme et sous la forme d'opération d'ensemble.

La vocation de la zone concerne l'accueil d'activités commerciales, artisanales, de services, et de bureaux.

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

ARTICLE 1AUe.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les immeubles d'habitation ;
- Les décharges ;
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.443.6 à 16 du code de l'urbanisme ou des décrets des 7 février 1959 et 9 février 1968 modifiés.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs (ex : mobile home).
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les lotissements autres que ceux à usage d'activités et de commerces ;
- En outre, peuvent être interdits, après avis des services intéressés du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relatives aux installations classées, les établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raisons d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyants ;
- Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface totale hors œuvre excède 20 m².
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.

ARTICLE 1AUe.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble. Celle-ci :
 - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
 - doit présenter un aménagement cohérent,
 - ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les batteries et groupes de garage sont autorisés à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble des stationnements.
- Les logements nécessaires à la gestion, à la surveillance ou au fonctionnement de l'activité autorisée, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.
- Les installations soumises à déclaration, à autorisation et à enquête publique (liée au dossier d'autorisation), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les bâtiments à usage d'accueil d'activités économiques de production ou de stockage, dès lors que ces dernières sont susceptibles de s'intégrer harmonieusement à un secteur voué principalement à l'activité commerciale, artisanale, de bureaux et de services.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUe.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

Tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique. Cet accès doit être direct ou être assuré via l'institution d'une servitude de passage formalisée dans un acte authentique ou un acte judiciaire.

Le caractère suffisant de l'accès est apprécié au regard :

- De l'importance du projet, de la destination de la construction et de ses caractéristiques propres
- Des caractéristiques de la voie publique sur laquelle le terrain donne un accès.

En tout état de cause, l'accès du terrain doit permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres

2. Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

L'emprise de la voie sera de 8 mètres de large minimum.

Les impasses seront réalisées avec une aire de retournement répondant aux exigences des engins de lutte contre l'incendie (9 mètres de rayon minimum).

ARTICLE 1AUe.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets seront effectués selon les conditions ci-après :

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111 - 12 du Code de l'Urbanisme.
- Il appartiendra aux établissements d'activités de réaliser et d'assurer l'installation et l'entretien des pré-traitements éventuels nécessaires pour que l'effluent réponde aux exigences réglementaires.
- Chaque établissement devra aménager un regard de branchement situé en limite de parcelle, de manière à permettre l'exécution de prélèvements de l'effluent et de mesures de débits dans de bonnes conditions. Pour prévenir les effets d'une pollution accidentelle, ce regard de contrôle sera équipé d'une vanne d'isolement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir : soit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau eaux pluviales existant, soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration sur site, évacuation dans un cours d'eau ou fossé situé à proximité, stockage en vue de réutilisation).

Le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial collectif, ne sera admis qu'à concurrence d'un débit de 10 l/s et par hectare de terrain.

Avant leur infiltration dans les terrains en place, les eaux devront être prétraitées –élimination des flottants, décantation- au moyen de débourbeurs et séparateurs d'hydrocarbure. Ces équipements seront localisés et conçus pour que les établissements puissent en assurer leur entretien normal. Les eaux pluviales qui seront rejetées dans le réseau public d'eau pluviale devront être également prétraitées.

Le pré-traitement sera effectué sur le fonds émettant cet effluent conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les ouvrages qui auront pour fonction de recueillir, de stocker les eaux de ruissellement et les pointes de débit d'orage et d'assurer l'infiltration des eaux dans le sol, devront être paysagers.

3. Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants.

4. Le traitement des déchetsLes déchets industriels ou dus aux activités autorisées :

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier : s'il est envisagé de traiter in situ les déchets non toxiques, le mode de réalisation et les installations doivent être indiqués dans le permis de construire.

Les déchets urbains et ménagers :

Ils seront regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

ARTICLE 1AUe.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUe.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer, ou selon un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation, mobilier électrique, poste de détente gaz...).

ARTICLE 1AUe.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Une distance de 5 m est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

ARTICLE 1AUe.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUe.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AUe.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Contraintes de volume et d'aspect général :**

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

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les logements autorisés devront être intégrés dans le volume de la construction principale.

Les constructions et les aménagements extérieurs devront s'adapter au terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Un soin particulier doit être porté aux traitements des talus ou mouvements de terre.

Toutes les façades de bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les citernes seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les annexes :

Les bâtiments annexes doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les aires de stockage :

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les matériaux :

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Les toitures :

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les toits terrasse sont interdits.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite, tuile vieillie et ardoise).

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les chiens-assis sont interdits.

Les couleurs :

Le ton des matériaux sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

Le blanc pur est interdit.

Les peintures criardes sont interdites.

Les clôtures :

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires.

Néanmoins, si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée de grillage. Les clôtures, à moins d'impératifs techniques ou réglementaires liés à la nature de l'activité, seront réalisées par des grillages à maille carrée en fil d'acier galvanisé fixés sur des poteaux tubulaires également en acier galvanisé laqué de même couleur.

En l'absence de clôture, les limites de propriété sur voie ou espace public seront indiquées par une bordure de trottoir.

Les clôtures mitoyennes seront obligatoirement réalisées dans le même matériau.

Signalétique :

Les enseignes doivent être limitées à celles constituant la signalétique traditionnelle des bâtiments autorisés à l'exclusion de toute autre indication publicitaire ou promotionnelle.

Les enseignes ne doivent en aucun cas dépasser le niveau de l'acrotère.

Dans le cas d'un bâtiment accueillant plusieurs établissements, est autorisée une enseigne par établissement par façade.

Capteurs solaires, climatiseurs et paraboles :

Les capteurs solaires seront implantés de manière à s'intégrer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti.

Les climatiseurs et tout élément en façade ou en saillie d'un toit existant ou à créer devra faire l'objet d'un soin particulier d'intégration.

Les paraboles devront être insérées le plus discrètement possible au bâti environnant.

ARTICLE 1AUe.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

Les stationnements doivent faire l'objet d'une note technique définissant les besoins lors du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUe.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Plantations d'arbres :

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en oeuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Ces plantations nouvelles tiendront compte des essences existant à proximité.

Les bâtiments volumineux à usage d'activités et les aires de stockage, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

2. Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Elles devront faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

3. Espaces verts :

10 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espace vert et plantés à concurrence d'un arbre pour 100 m² d'espace vert. Les surfaces plantées de moins de 30 m² ne sont pas comptabilisées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE IV :

***DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
AGRICOLES***

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone **A** est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone affectée aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la protection des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique, écologique et paysager des exploitations agricoles.

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

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureau ou commercial et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone.
- Les hébergements légers de loisirs, ainsi que les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitat (Mobile Home).
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- Les bâtiments annexes aux habitations existantes à condition d'être implantés à proximité immédiate.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'agriculture.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne soit pas possible de les implanter à proximité de ces zones.
- La création ou l'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient réalisés dans les bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique. Cet accès doit être direct ou être assuré via l'institution d'une servitude de passage formalisée dans un acte authentique ou un acte judiciaire.

Le caractère suffisant de l'accès est apprécié au regard :

- De l'importance du projet, de la destination de la construction et de ses caractéristiques propres
- Des caractéristiques de la voie publique sur laquelle le terrain donne un accès.

En tout état de cause, l'accès du terrain doit permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

2. Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement sera conforme au zonage d'assainissement de la collectivité (annexé au présent dossier).

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée).

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

3. Autres réseaux

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques, pour les habitations.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques, pour les constructions à usage agricole.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation, mobilier électrique, poste de détente gaz...).

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois dans le cas où la parcelle jouxte une forêt soumise au régime forestier toute construction est interdite à moins de 25 m de la limite de parcelle supportant le boisement.

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

Une distance minimum peut être exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation est limitée à 9 mètres (R + combles) maximum au faîtage.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Le caractère fonctionnel des constructions devra être préservé lors de tout aménagement urbain ou paysager.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... est interdit.

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques d'aspect brute ou galvanisée est interdit.

Les citernes seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les clôtures

Les clôtures pourront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement.

Les clôtures constituées de plaques pleines entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à la voie publique.

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

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé au minimum deux emplacements de stationnement de véhicule par logement, en sus du garage.

Le cas échéant, toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront également faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

Les hangars doivent s'intégrer visuellement dans l'espace paysager environnant. A ce titre, des plantations seront prévues afin de dissimuler les murs donnant sur des espaces à découvert.

<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>
--

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE V :

***DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET
FORESTIERES***

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose, du risque que présentent les zones inondables et où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées.

Cette zone peut accueillir certains équipements publics ou collectifs, à usage d'aire de jeux, de loisirs ou de sport.

SECTEURS

Cette zone comporte deux secteurs :

- **le secteur Nc**, secteur où l'exploitation des carrières est autorisée.
- **le secteur Ng**, secteur où les installations et les constructions liées à l'atelier d'entretien de matériel agricole sont autorisées.
- **Le secteur Nl**, secteur où les installations et les constructions liées aux activités de sports et de loisirs sont autorisées.

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

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation excepté celles qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics, excepté dans les secteurs Nc et Ng.
- Les constructions à usage d'activités industrielles excepté dans le secteur Nc.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales excepté dans le secteur Ng.
- Les constructions à usage d'activités de bureaux excepté dans les secteurs Nc et Ng.
- Le stationnement des caravanes, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs (mobile home).
- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité.
- Les constructions légères, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les installations liées à l'élevage.
- Les exhaussements et les affouillements de sols sauf dans le secteur Nc.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sauf en Ng et Nc.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf en Nc.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs :

- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions annexes de moins de 20 m²,
- L'aménagement et les extensions mesurées des bâtiments existants sont admis dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments sauf en Ng.

Dans le secteur Nc spécifiquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- Les logements nécessaires à la gestion, à la surveillance ou au fonctionnement de l'activité autorisée, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et des usagers de la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur Ng spécifiquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'atelier d'entretien de matériel agricole.
- Les logements nécessaires à la gestion, à la surveillance ou au fonctionnement de l'activité autorisée, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et des usagers de la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur NI spécifiquement :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de sports et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées par une voie dotée d'une bonne viabilité.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable.

2. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire conformément au zonage d'assainissement joint en annexe.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir : soit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau eaux pluviales existant, soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration sur site, évacuation dans un cours d'eau ou fossé situé à proximité, stockage en vue de réutilisation).

Le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial collectif, ne sera admis qu'à concurrence d'un débit de 10 l/s et par hectare de terrain.

3. Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation, mobilier électrique, poste de détente gaz...).

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de règles.

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

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Une distance minimum peut être exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et les secteurs Nc et NI :

Il n'est pas fixé de règles.

Dans le secteur Ng :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N excepté les secteurs Nc, Ng et NI :

La hauteur des constructions est limitée à R + combles ou 6 mètres maximum au faîtage.

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...), ni aux équipements d'intérêt général.

Dans les secteurs Nc, Ng et NI :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc.... est interdit. Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites.

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques d'aspect brute ou galvanisée est interdit.

Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Clôtures :

Les clôtures seront végétalisées, doublées ou non d'un grillage comportant ou non un soubassement.

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

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

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

Lors de toute opération de construction (aménagement, extension, annexe), il devra être réalisé deux emplacements de stationnement de véhicule par logement, en sus du garage.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone et dans tous les secteurs :

Plantations d'arbres :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Elles devront également faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant (engazonnement du parking par exemple). Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

Dans le secteur Nc spécifiquement :

On veillera particulièrement à l'intégration environnementale des constructions et installations dans ce secteur. Celui-ci devra faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter l'insertion paysagère dans l'espace environnant.

<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>
--

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

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

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

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

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (pièce 4.5.1) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U. toute valeur d'opposabilité.

EMPRISE AU SOL

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

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et fait l'objet de la pièce 4.1 du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.123.9 du Code de l'Urbanisme, figurant dans l'annexe ci-jointe.

ESPACES BOISES CLASSES

Se reporter à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme figurant dans l'annexe ci-jointe.

FACADE

La hauteur de façade (H) est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- a) - l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes, ou le faîtage du toit si le pignon est face à la limite ;
- b) - L'égout du brisis pour les toitures "brisées" et notamment celles dites "à la mansard" ;
- c) - le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères
- d) - l'égout des lucarnes.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

LIMITES SEPARATIVES

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

DEFINITIONS

VOIES PRIVEES

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

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

PIECES PRINCIPALES

Au terme de l'article R.111.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il convient d'entendre par pièces principales, les pièces destinées au séjour et les chambres, les autres pièces étant considérées comme des pièces de service, cuisine, salle d'eau, toilettes, buanderie, etc...

***CODE DE
L'URBANISME***

Article L.111.1.1 (L. n° 83-8 du 17 janvier 1983 / L. n°95-115 du 4 février 1995 / L. n° 99-533 du 25 juin 1999 / L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Article L.111.9 (L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976 / L. n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 75.I.2)

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

Article L.111.10 (L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976 / L. n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 75 2 / L. n° 85-729 du 18 Juillet 1985, art. 2-II)

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

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

CODE DE L'URBANISME

représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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

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

Article L.123.9 (L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976 / L. n° 85-729 du 18 juillet 1985, art. 4 I / L. n° 86-13 du 6 janvier 1986, art. 9 / L. n° 86-1290 du 23 Décembre 1986 / L. n° 89-550 du 2 août 1989, art. 8 VI / L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 4 / L. n° 2003-590 du 2 juillet 2003, art. 22)

Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

Article L.130.1 (L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976 / L. n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII / L. n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 105 / L. n° 93-24 du 8 janvier 1993, art. 3 IV / L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX / L. n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

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

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné

CODE DE L'URBANISME

par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L.430.2 (L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976 / L. n° 85-729 du 18 Juillet 1985)

Dans les cas mentionnés à l'article L.430.1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics de l'ETAT, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

Article L.421.3 (L. n° 75-1328 du 31 décembre 1975 / L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976 L. n° 77-2 du 3 janvier 1977 / L. n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 12 / L. n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 4 I / L. n° 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 III / L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 / L. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 34 I, II III / Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 1)

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs

publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Article L.421.4 (L. n° 76-1285 du 31 Décembre 1976)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article L.441.2 (L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976 / L. n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 III / L. n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105)

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L.441.1, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422.2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

Article R.111.2 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2 (D. n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art. 4)

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

Article R.111.14.2 (D. n° 77-1141 du 12 Octobre 1977, art. 9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 (D. n° 86-984 du 19 Août 1986, art. 7-1) (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 77-755 du 7 juillet 1977 / D. n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 / D. n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R.111.21 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art. 14)

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

Article R.332.1 (D. n° 76-276 du 29 Mars 1976 / D. n° 95-676 du 9 mai 1995 art. 3 I D. n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3)

I - Le montant de la participation prévue aux articles L. 332-1 à L. 332-5 est calculé selon la formule suivante :

$$P = v \times ((S_a + S_b - C S_d)/C)$$

Dans laquelle P représente le montant de la participation ;

v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ;

CODE DE L'URBANISME

Sa : la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°), à l'exclusion de la surface correspondant à la partie des constructions exonérée en application de l'article L. 127-1 ;

Sb la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°) ;

Sd la surface du terrain ;

C le coefficient d'occupation du sol.

Toutefois, il n'est pas perçu de participation pour la partie de la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions déjà implantées sur le terrain qui dépasse le coefficient d'occupation du sol lorsque ces constructions sont conservées.

Il - Lorsque la densité de la construction projetée dépasse celle qui résulte du coefficient d'occupation du sol fixé par le plan local d'urbanisme et excède également le plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-1, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2, y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2 (alinéa 3).

Article R.332.2 (D. n° 76-276 du 29 Mars 1976 / Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 1)

Pour le calcul de la participation, il est fait abstraction des fractions de sommes inférieures à 1,52 euro.

Article R.332.3 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 84-669 du 17 Juillet 1984)

La valeur du mètre carré du terrain est déclarée à l'occasion de la demande de permis de construire dans les conditions définies à l'article R. 333-4. Elle est contrôlée par le directeur des services fiscaux selon les modalités indiquées par cet article.

Article R.332.4 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 84-669 du 17 Juillet 1984)

Le montant de la participation est calculé par le chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, par le maire.

En cas de désaccord sur la valeur du terrain, la participation est provisoirement liquidée sur la base de l'estimation administrative.

Article R.332.5 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 84-669 du 17 juillet 1984 art. 5 3° / D. n° 86-517 du 14 Mars 1986 / D. n° 93-422 du 19 mars 1993 art. 6 I, II)

Le chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, le maire arrête le montant de la participation et le communique au Trésorier-payeur général. Il le notifie au pétitionnaire.

Le comptable du Trésor notifie le montant de la participation au redevable. Le paiement doit être effectué dans les conditions définies à l'article R. 333-6 (alinéas 3 et 4).

Article R.332.6 (D. n° 76-276 du 29 Mars 1976 / D. n° 93-422 du 19 mars 1993 art. 7)

A défaut de paiement dans les délais impartis, les pénalités prévues à l'article 1731 du code général des impôts sont dues par le redevable de la participation.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que des pénalités, est poursuivi dans les conditions fixées au titre IV du livre des procédures fiscales pour les impôts recouvrés par les comptables du Trésor. Il est garanti suivant les modalités définies aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 333-11, modifié par l'article 118 de la loi n° 89-935 du 29 décembre 1989.

Article R.332.7 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 93-422 du 19 mars 1993 art. 6 I, III / D. n° 84-669 du 17 Juillet 1984)

I - En cas de modification apportée sur la demande de l'intéressé au permis de construire qui lui a été délivré, le complément de participation éventuellement exigible est liquidé, notifié et recouvré dans les conditions prévues aux articles R. 332-1 à R. 332-6.

II - Lorsque la modification du permis de construire entraîne une diminution ou la suppression de la participation ou lorsque le demandeur du permis de construire renonce à la construction projetée et demande le retrait à titre gracieux de son permis, il peut obtenir le dégrèvement de la somme correspondante, avant que la participation ait été recouvrée, ou la restitution dans le cas contraire.

III - Les demandes de dégrèvement sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de leur mise en recouvrement et les demandes de restitution jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle du versement.

IV - Les demandes de dégrèvement ou de restitution sont adressées au chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou en cas d'application de l'article R. 424-1, au maire, qui fait connaître, le cas échéant, au trésorier-payeur général, le montant du dégrèvement ou de la restitution à effectuer.

Article R.332.8 (D. n° 76-276 du 29 Mars 1976)

La participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du code général des impôts. Le taux de ce prélèvement est calculé dans les conditions définies à l'article R. 333-10.

Article R.332.9 (D. n° 84-669 du 17 Juillet 1984)

Nonobstant les dispositions de l'article R. 332-3, si un dépassement de la surface de plancher prévue par le permis de construire est constaté dans les conditions prévues à l'article L. 480-1, la participation est due sur la base de la surface de plancher effectivement construite. Il en est de même lorsqu'il est constaté, dans les mêmes conditions, qu'une construction a été édifiée sans l'accomplissement, selon le cas, de l'une ou de l'autre des formalités requises.

Sans préjudice des sanctions prévues par les dispositions en vigueur en cas d'infraction à la réglementation en matière de permis de construire, la surface de plancher non autorisée est pour le calcul de la participation majorée de 50 p. 100.

En cas de démolition de l'immeuble ou de la partie d'immeuble construit irrégulièrement, le redevable peut demander le dégrèvement, la réduction ou la restitution de la participation correspondant à la partie démolie. Cette demande doit être formulée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit la démolition dûment constatée.

Si des surfaces de plancher déduites en application de l'article R. 112-2 sont affectées à un usage qui ne justifie plus la déduction, les dispositions des deux premiers alinéas du présent article sont applicables, après mise en demeure demeurée sans effet, de rétablir l'affectation régulière.

Article R.332.10 (D. n° 84-669 du 17 Juillet 1984)

Les litiges relatifs au calcul de la participation sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur v visée à l'article R. 332-1, de la compétence des tribunaux administratifs. Les demandes sont adressées au chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, au maire, qui en informe immédiatement le directeur des services fiscaux et procède à leur instruction.

Article R.332.11 (D. n° 76-276 du 29 Mars 1976)

La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Pour l'application des dispositions de l'alinéa précédent, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ceux de ces établissements qui remplissent les conditions posées à l'article L. 333-15.

Article R.332.12 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 84-669 du 17 Juillet 1984)

Le produit de la participation est versé à la commune ou à l'établissement public bénéficiaire dans les trois mois suivant son encaissement.

Article R.332.13 (D. n° 76-276 du 29 mars 1976 / D. n° 84-669 du 17 Juillet 1984)

Le constructeur qui demande à bénéficier des dispositions de l'article L. 332-1 (alinéa 2, b et c) doit apporter à l'appui de sa demande, l'accord écrit d'un ou plusieurs propriétaires de parcelles situées dans la zone soumise aux mêmes prescriptions d'urbanisme ou d'architecture prévues à l'article L. 123-1 (7e) à l'institution d'une servitude qui réduit les possibilités de construire, sur sa ou leurs parcelles, d'une quantité équivalente au dépassement en cause.

La constitution de cette servitude fait l'objet d'une délibération du conseil municipal notifiée à tous les propriétaires intéressés par la modification des possibilités de construction. Cette délibération, qui vaut autorisation de dépassement, fixe, sous la condition suspensive de la passation de l'acte notarié mentionné à l'alinéa suivant, les nouveaux coefficients d'occupation du sol applicables aux parcelles en cause.

L'accord des propriétaires est alors constaté par un acte notarié qui précise pour chacune des parcelles le coefficient d'occupation du sol désormais applicable. L'acte est publié au bureau des hypothèques en même temps qu'une ampliation ou copie certifiée conforme de la délibération du conseil municipal et dans le délai prévu à l'article 33 C du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Lorsque sur un terrain considéré, un dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé par le plan d'occupation du sol, jusqu'à une densité qui est supérieure au plafond légal, le transfert de coefficient d'occupation du sol ne peut être autorisé qu'à concurrence des possibilités de construire comprises entre le coefficient d'occupation du sol et la densité à partir de laquelle le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû.

Article R.332.14 (D. n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3)

Les dispositions des articles 5-2, 26-1, 26-2, 26-3 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme, modifié, et les textes pris pour leur application cessent d'être applicables dès que le plan local d'urbanisme est rendu public ou dès que des coefficients provisoires d'occupation du sol, mentionnés à l'article L. 124-3 sont fixés.

Article R.442.2 (D. n° 77-759 du 7 juillet 1977 / D. n° 80-694 du 4 septembre 1980 art. 3 / D. n° 84-226 du 29 mars 1984 art. 19 / D. n° 86-514 du 14 mars 1986 art. 5 III / D. n° 2004-310 du 29 mars 2004 art. 5)

Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable 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 :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) 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

CODE DE L'URBANISME

de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

CODE CIVIL

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement, établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux sur son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus aux paragraphes précédents.

Les constatations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 675

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

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

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

Article 678 (L. n° 67.1253 du 30 Décembre 1967, art. 35)

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

Article 679 (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967, art. 35)

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

Article 680

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