

COMMUNE DE VILLIERS-EN-LIEU

**Commune
de Villiers-en-Lieu**
52100
Tél. 03 25 05 42 17
Fax 03 25 06 87 14

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n° 1

Projet de
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
Délibération du Conseil Municipal
Du 21 Octobre 2009
Consultation du Public
Du 12 Juillet 2010
Au 11 Août 2010
Délibération d'approbation
7 Septembre 2010

Le Maire

M. GARET



COMMUNE DE VILLIERS-EN-LIEU

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n° 1

Composition du dossier :

1. Délibération 21 Octobre 2009
2. Organisation de la consultation
3. Rapport de présentation
4. Délibération du 7 Septembre 2010
5. Projet de règlement modifié

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VILLIERS EN LIEU a été approuvé par le Conseil Municipal le 30 Mars 2005.

Depuis, de nouvelles techniques sont apparues notamment dans les domaines des énergies renouvelables et du développement durable.

Le règlement en place ne permet pas pour tous les secteurs urbanisés de telles adaptations et certaines demandes ont dû être refusées pour non-conformité au règlement du P.L.U.

Aussi, suivant la loi du 17 Février 2009 (2009.179), le décret du 18 Juin 2009 (2009.722) - article 2 – qui a modifié l'article L 123.13 du code de l'urbanisme dans le sens où il institue une nouvelle procédure de modification simplifiée du P.L.U., **le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 21 Octobre 2009, de s'engager sur une démarche de modification simplifiée du P.L.U.**

Cette modification a pour seul objectif de supprimer toutes dispositions qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable et l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz.

Dans ce sens, seul le règlement a été modifié, notamment ses articles concernant l'aspect extérieur des constructions (toitures & façades) - les nouvelles dispositions sont imprimées en rouge - les autres documents demeurant inchangés.

Date de convocation

Le 3 Août 2010

Date d'affichage

8 Septembre 2010

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 7 Septembre 2010

L'an deux mil dix, le Sept Septembre, à 20 h 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur GARET Michel, Maire.

Présents : MM. GARET, BETTING, LEGRAND, DUCHAINE, BONNEMAINS, PAGNI, AUBRIOT B. & L. MORAGNY, WEBER, KOLODKA et COCHENER.

Absents : Mmes ROUEL & BOULLANGER, M. BROSSARD

Procurations : Mme ROUEL à M. GARET, Mme BOULLANGER à M. KOLODKA, M. BROSSARD à M. BETTING

Nombre de membres en exercice : 15 - Présents : 12 - Votants : 15

Secrétaire : M. AUBRIOT Laurent.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

M. le Maire soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 30 Mars 2005.

Il est apparu nécessaire d'apporter à ce PLU plusieurs modifications portant sur des éléments mineurs :

supprimer toutes dispositions qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable et l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz.

Compte tenu de leur portée, ces changements pourront être mis en œuvre en recourant à la procédure de la modification simplifiée du PLU telle qu'elle est définie à l'article L. 123-13, 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. Les conditions légales fixées pour l'utilisation de cette procédure sont en effet remplies, puisque les changements projetés ont uniquement pour objet :

- des éléments mineurs mentionnés à l'article R. 123-20-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à la loi, j'ai mis ce projet de modification simplifiée à la disposition du public, conformément à la procédure réglementaire, afin qu'il puisse formuler ses observations.

Durant cette consultation, aucune observation n'a été recueillie.

À l'issue de cette procédure, il apparaît qu'aucun élément ne s'oppose à la modification projetée.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-20, et R. 123-15 à R. 123-25,

Date de convocation

Le 3 Août 2010

Date d'affichage

8 Septembre 2010

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 7 Septembre 2010

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé par délibération du conseil municipal du 30 Mars 2005,

Vu le projet de modification simplifiée du PLU, demandé par délibération du 21 Octobre 2009 ayant pour objet de supprimer toutes dispositions qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable et l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz.

Vu l'absence d'observations mentionnées par le public sur le registre de la consultation, close le 11 Août 2010,

Après avoir entendu en séance le rapport de M. le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VILLIERS EN LIEU, conformément au dossier annexé à la présente délibération,
- **CHARGE** M. le Maire d'effectuer les formalités de publicité réglementaires.
- **PRÉCISE** que le plan local d'urbanisme (PLU) ainsi modifié sera tenu à la disposition du public, en mairie, aux horaires d'ouverture au public.

Fait et délibéré, à VILLIERS EN LIEU, le 7 Septembre 2010

Au registre sont les signatures. Pour extrait conforme à VILLIERS EN LIEU, le 8 Septembre 2010.

Le Maire,
Michel GARET



Reçu à la Sous-Préfecture
de SAINT-DIZIER

Le :

- 9 SEP. 2010



COMMUNE DE VILLIERS-EN-LIEU

Plan Local d'Urbanisme



PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3. Division du territoire en zones	7
Article 4. Adaptations mineures	10
Article 5. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	10
Article 6. Sites archéologiques	10
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 12
Dispositions applicables à la zone UA	13
Dispositions applicables à la zone UB	21
Dispositions applicables à la zone UY	29
Dispositions applicables à la zone UF	37
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	 43
Dispositions applicables à la zone 1 AU	44
Dispositions applicables à la zone 1AU Y	51
Dispositions applicables à la zone 2 AU	60
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 64
Dispositions applicables à la zone A et au secteur Ag	65
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 71
Dispositions applicables à la zone N et aux secteurs Na, Nf, Nj, Nl	72
 ANNEXES : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	 78
1. Définition des emplacements réservés aux équipements	78
2. Définition des espaces boisés classés	81
3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.	83
4. Définitions utiles	85

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villiers-en-Lieu délimité sur le plan N° 1 à l'échelle de 1/ 2 000, N° 2 à l'échelle de 1/ 5 000 par tiretés entrecoupés de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n°98-913, 12 octobre 1998). « 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".

L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977). « 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 ».

L'article R111-4

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 99-226 du 1^{er} avril 1999). « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

L'article R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, 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 ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « 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 de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment 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 R122-22 ».

L'article R111-21

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).

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

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération

- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^{er}, 2^{es} et 3^{es} de l'article L126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;

12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L421-3

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 1^e du titre 1^e du livre 1^e 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 L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées 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 être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, 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 1^e 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 80.000 F 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, et modifiée au 1^{er} 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 alinéas 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 œuvre 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 au 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du 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 demi la surface hors œuvre 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 L720-5 du code du 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 existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines, en Zones A Urbaniser, en Zone Agricole et en Zones naturelles.

1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

*** La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Les constructions anciennes, pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

*** La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend presque exclusivement de l'habitat de type pavillonnaire, ainsi que quelques services et activités diverses.

*** La zone UY**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles ou artisanales.

*** La zone UF**

Il s'agit d'une zone ferroviaire réservée aux activités liées au chemin de fer

2 - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

*** La zone 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

*** La zone 1AUY**

Il s'agit d'une zone destinée aux activités de la zone de référence.

*** La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne peut être urbanisée qu'à la suite d'une modification, révision simplifiée ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

3 - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

*** La zone A**

Il s'agit d'une zone de richesses du sol (agricole) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Le secteur Ag correspond au voisinage du gazoduc.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

*** La zone N**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages, de la préservation d'équilibre écologique. En règle générale les constructions y sont interdites.

4 secteurs y ont été créés :

- le secteur **Na**, zone naturelle à caractère agricole
- le secteur **Nf**, zone naturelle de forêt
- le secteur **Nj**, zone naturelle de jardin
- le secteur **Nl**, zone naturelle de loisirs

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Le plan comporte également les espaces boisés classés définis à l'article 1130-1.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 " le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ". Le PLU. doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

La Direction des Antiquités Préhistoriques de la Région Champagne-Ardenne, sise 5, rue de Jéricho - 51037 CHALONS-SUR-MARNE CEDEX, devra être consultée à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les Administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tous ordres effectués sur le territoire de la commune de VILLIERS-EN-LIEU, entre autres en ce qui concerne les constructions effectuées à l'occasion de l'extension de la partie urbanisée de la commune.

Cette même direction aura connaissance suffisamment à temps des permis de construire délivrés dans la commune, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ne sera mis à jour lors des terrassements.

Dans les secteurs signalés dans le rapport de présentation comme site archéologique sensible sont applicables les dispositions de l'article 1 du décret n° 86.192 du 05 février 1986 (J.O. du 11.02.1986).

Il est enfin rappelé que le titre III de la loi du 27 Septembre 1941 fait obligation de signaler toute découverte archéologique fortuite effectuée à l'occasion des travaux.

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire du patrimoine archéologique :

- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites)
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 – 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Article R111.3.2. du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique)
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées majoritairement en ordre continu.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2,
- Les activités non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les lotissements d'activités,
- Les dépôts de véhicules (épaves),
- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Les carrières ou gravières,
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article UA 2,
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et correspondent aux besoins des habitants de la zone, à condition également que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. Les travaux et modifications sur les constructions agricoles existantes dans les mêmes conditions

2.2. Les activités économiques à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

2.3. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.

2.4. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres ou aux occupations et utilisations admises dans la zone

2.5. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.6. Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

3.2. Accès

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

3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

- . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.3. Le nombre des accès sur la voie publique est limité pour des raisons de sécurité. En règle générale, un seul accès sur la voie publique sera recherché.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut-être subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres,
- soit dans le prolongement de la façade existante.

Cependant, pour des raisons architecturales de composition d'ensemble, la construction doit être édifiée si possible en continuité avec les ensembles existants.

ARTICLE UA 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 du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction mesurée du point le plus haut de la construction au point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

11.1. Toiture

11.1.1. Le nombre de pans de toiture ne pourra pas être inférieur à deux.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan si la construction est adossée :

- à une construction existante ou en cours,
- à un mur existant si sa hauteur est au-moins égale à celle du bâtiment annexe projeté.

11.1.2. La pente de la toiture ne devra pas excéder 70%.

Les toits-terrasses sont interdits.

11.2.3. Les matériaux utilisés devront respecter les couleurs suivantes : rouge ou rouge nuancé ; à l'exception des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

11.2. Façades

11.2.1. Les matériaux tels que la tôle ondulée sont interdits.

11.2.2. Les bardages seront teintés.

11.2.3. Les coloris autorisés pour les façades seront ceux du nuancier consultable en Mairie ; l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz est permise.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures situées en façade sur rue, qu'elles soient aveugles, à claire-voie ou arbustives, auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.

11.3.2. Les clôtures situées en limite séparative, qu'elles soient aveugles, à claire-voie ou arbustives, auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.4. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Pour les constructions neuves uniquement, les places de stationnement seront créées selon les normes suivantes :

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre d'emplacement</i>
- <u>Construction à usage d'habitation</u>	1 place par logement
- <u>Immeuble à usage de bureaux</u> , d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...	2 places pour 100m2 de SHON
- <u>Etablissements commerciaux</u>	
Lorsque ces établissements comportent entre 100 et 300m2 de surface de plancher hors œuvre	1 place
Lorsque ces établissements comportent plus de 300m2 de surface de plancher hors œuvre,	Il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier, par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, ; des fournisseurs et de la clientèle.
- <u>Hôtels, restaurants</u>	
Pour dix chambres	7 places
Au delà, par chambre supplémentaire	1 place
Pour 10 m2 de salle de restaurant	4 places

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les nouvelles opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 1000m² de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UA est de 1.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions pavillonnaires successives autour du centre ancien de Villiers-en-Lieu ainsi que deux écarts accueillant des habitations. Ces extensions ont été réalisées principalement sous forme de lotissements à usage principal d'habitation.

Des commerces et activités peuvent être autorisés s'ils répondent aux besoins quotidiens des habitants de Villiers.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées dans l'article UB2,
- Les activités non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les dépôts de véhicules (épaves)
- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article UB 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et correspondent aux besoins des habitants de la zone, à condition également que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

2.2. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres ou aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.3. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.

2.4. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.5. *Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

3.2. Accès

3.2.1. Les unités foncières qui n'ont pas accès sur une voie automobile d'au moins quatre mètres de largeur de chaussée, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation et d'utilisation des sols prévus à la section I ci-dessus.

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

3.2.3. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

. la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

. la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2.4. Le nombre des accès sur la voie publique est limité pour des raisons de sécurité. En règle générale, un seul accès sur la voie publique sera recherché.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif d'assainissement des eaux usées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.2.3. Prescriptions particulières dans les lotissements du Grand Pré Nord :

Le plancher le plus bas des constructions sera situé à plus de 0,20m au-dessus du niveau de l'axe de la rue. Les sous-sols sont interdits.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouveaux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance minimale de 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique,
- soit en prolongement de la façade existante,
- à 2 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux piétons et aux deux roues.

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

La construction pourra être implantée en limite séparative, ou bien observera un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du point le plus haut du polygone d'implantation au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

11.1. Toiture

11.1.1. Le nombre de pans de toiture ne pourra pas être inférieur à deux.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan si la construction est adossée :

- à une construction existante ou en cours,
- à un mur existant si sa hauteur est au-moins égale à celle du bâtiment annexe projeté.

11.1.2. La pente de la toiture ne devra pas excéder 70%.

Les toits-terrasses sont interdits.

11.2.3. Les matériaux utilisés devront respecter les couleurs suivantes : rouge ou rouge nuancé, à l'exception des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

11.2. Façades

11.2.1. Les matériaux tels que la tôle ondulée sont interdits.

11.2.2. Les bardages seront teintés.

11.2.3. Les coloris autorisés pour les façades seront ceux du nuancier consultable en Mairie.

l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz est permise.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures situées en façade sur rue, qu'elles soient aveugles, à claire-voie ou arbustives, auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.

11.3.2. Les clôtures situées en limite séparative, qu'elles soient aveugles, à claire-voie ou arbustives, auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre d'emplacement</i>
- <u>Construction à usage d'habitation</u>	2 places par logement
- <u>Immeuble à usage de bureaux</u> , d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...	2 places pour 100m2 de SHON
- <u>Etablissements commerciaux</u>	
Lorsque ces établissements comportent entre 100 et 300 m2 e surface de plancher hors œuvre	1 place
Lorsque ces établissements comportent plus de 300 m2 de surface de plancher hors œuvre,	Il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier, par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, ; des fournisseurs et de la clientèle.
- <u>Hôtels, restaurants</u>	
Pour dix chambres	7 places
Au-delà, par chambre supplémentaire	1 place
Pour 10 m2 de salle de restaurant	4 places

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les nouvelles opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 1000m2 de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UB est fixé à 0,60.

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités industrielles de toute nature, avec ou sans nuisances, ainsi qu'aux services, bureaux et activités annexes qui y sont liées.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. LES CONSTRCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances sauf cas visés à l'article UY2,
- . à l'hébergement hôtelier,
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE D'HABITATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules épaves,
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 2,
- . les carrières ou gravières.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation

2.2. Les habitations sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, c'est-à-dire si la présence des personnes auxquelles elles sont destinées est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.3. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres, ou aux activités autorisées dans la zone.

2.4. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.

2.5. Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.7. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements

2.8. Les travaux confortatifs et extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.

2.9 Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (ramassage des ordures ménagères, services de lutte contre l'incendie, ...).

3.2. Accès

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

3.2.2. Les unités foncières ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds, accès devant avoir une largeur minimale de 4 mètres, sur une voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation et d'utilisation des sols prévus à la section I ci-dessus.

3.2.3. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable

4.1.1. Eaux domestiques

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

4.1.2. Eaux à usage industriel

Les captages, forages (ou prises) d'eau autonomes peuvent être autorisés et sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6.1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Une distance supérieure peut-être autorisée si les conditions de sécurité l'exigent. Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan-masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs et dans ce cas séparés par un mur coupe-feu.

7.3. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

8.2. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'imposent.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage industriel mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 14 mètres.

10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

10.2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages particuliers tels que cheminées, tour de séchage ...,

10.3. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2. En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...) ne pourront être laissés à nu.

11.3. Les coloris de façade autorisés seront ceux du nuancier consultable en Mairie.

l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz est permise.

11.4. Les toitures seront traitées en matériaux de ton mat.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

11.5. Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

11.6. Les propriétés seront encloses. A proximité des accès aux parcelles et des carrefours de la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de 25 m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Type d'occupation du sol

Nombre d'emplacements

- Construction à usage d'habitation

1 place par logement

- Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions artisanales, etc ...

3 places pour 100m² de SHON

- Etablissements industriels

2 places jusqu'à 100m² de SHON

Il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier, par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque secteur particulier.

- Etablissements commerciaux

Jusqu'à 300 m² de surface de plancher hors œuvre

2 places

Lorsque ces établissements comportent plus de 300m² de surface de plancher hors œuvre nette

Il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier, par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

Le constructeur a la possibilité, soit de les réaliser par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et reconnu par les services publics aptent à récolter des fonds à cet effet, soit de les réaliser à ses frais sur un autre fonds situés à une distance inférieure à 250 mètres de la construction projetée.

Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont attachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

12.3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces non utilisés pour les constructions, doivent être aménagés et convenablement entretenues.

13.2. Une superficie de 10% minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige.

13.3. Les marges de recul définies à l'article UY6 doivent être plantées d'arbres formant écran et gazonnées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- 2.2. Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités admises dans la zone et aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres.
- 2.4. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.
- 2.5. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7. *Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (ramassage des ordures ménagères, services de lutte contre l'incendie, ...).

3.2. Accès

3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

6.1. Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques ou privées.

6.2. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

8.2. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'imposent.

8.3. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

10.2. La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres.

10.2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages particuliers tels que cheminées, tour de séchage ..., ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux équipements publics.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2. En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

11.3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

11.4. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

11.5. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

11.6. *Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées,*

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz est permise.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de 25 m², y compris les accès.

12.2. Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

12.4. Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.

12.5. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une aire de stationnement par logement.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU est divisée en deux secteurs :

- **1AUa** où les constructions au coup par coup seront autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- **1AUb** où les constructions ne pourront être autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone

Le secteur 1AUb comprend un sous-secteur **1AUbp** où des prescriptions particulières s'appliquent aux constructions en raison de la forte humidité des terrains.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les activités non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les dépôts de véhicules (épaves),
- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Les carrières ou gravières,
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article 1AU 2,
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sous réserve
- . que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructible et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau,
 - . le réseau d'assainissement,
 - . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie,
 - . la protection incendie.
- 2.2. Dans le secteur **1AUa**, les constructions individuelles isolées à condition :
- qu'elles ne s'opposent pas à un aménagement cohérent de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de délaissés inconstructibles,
 - qu'elles soient desservies par l'ensemble de la viabilité publique (voirie et réseaux) et qu'elles n'engendrent pas de surcoût de dépenses pour la collectivité.
- 2.3. Dans le secteur **1AUb**, les opérations groupées de constructions et ensembles de constructions groupées seront autorisées à condition que ces opérations s'intègrent dans un schéma global d'aménagement de la zone.
- 2.4. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres.
- 2.5. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.
- 2.6. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.7. *Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. La création de toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur minimale de chaussée : 6 mètres

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (ordures ménagères, service de lutte contre l'incendie).

3.2. Accès

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

3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.2.3. Prescriptions particulières dans le sous-secteur 1A Ubp :

Le plancher le plus bas des constructions sera situé à plus de 0,20m au-dessus du niveau de l'axe de la rue. Les sous-sols sont interdits.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution peuvent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1. Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

7.2. Les constructions annexes à la construction principale (garages et abris de jardin) qui ne sont pas contiguës à celle-ci, pourront se situer sur la limite séparative, en fond de parcelle uniquement.

7.2. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

8.2. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages et abris de jardin) dont l'emprise au sol est fixée à 40m² maximum, extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 1 AU 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres au faîtage.

10.2. Pour les constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages et abris de jardins), la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

10.3. La hauteur maximale est mesurée au point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation.

10.4. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1 AU 11 -ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

11.1. Toiture

11.1.1. Le nombre de pans de toiture ne pourra pas être inférieur à deux.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan si la construction est adossée :

- à une construction existante ou en cours,
- à un mur existant si sa hauteur est au-moins égale à celle du bâtiment annexe projeté.

11.1.2. La pente de la toiture ne devra pas excéder 70%.

Les toits-terrasses sont interdits.

11.2.3. Les matériaux utilisés devront respecter les couleurs suivantes : rouge ou rouge nuancé, **à l'exception des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.**

11.2. Façades

11.2.1. Les matériaux tels que la tôle ondulée sont interdits.

11.2.2. Les bardages seront teintés.

11.2.3. Les coloris autorisés pour les façades seront ceux du nuancier consultable en Mairie.
L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz est permise.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures situées en façade sur rue, qu'elles soient aveugles, à claire-voie ou arbustives, auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.

11.3.2. Les clôtures situées en limite séparative, qu'elles soient aveugles, à claire-voie ou arbustives, auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.4. Toutefois, toutes les constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) pourront être autorisées malgré ces règles, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Type d'occupation du sol

- Construction à usage d'habitation

- Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc ...

- Etablissements commerciaux

Nombre d'emplacement

2 places par logement

2 places pour 100m² de SHON

Lorsque ces établissements comportent entre
100 et 300 m² de surface de plancher hors œuvre

1 place

Lorsque ces établissements comportent plus de
300 m² de surface de plancher hors œuvre,
examen

Il sera procédé pour chaque
construction à un

particulier, par les services
compétents afin de déterminer
le nombre d'emplacements
nécessaires au stationnement
des véhicules du personnel ;
des fournisseurs et de la
clientèle.

- Hôtels, restaurants

Pour dix chambres

7 places

Au-delà, par chambre supplémentaire

1 place

Pour 10 m² de salle de restaurant

4 places

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera
celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les nouvelles opérations de constructions réalisées sur un terrain de plus de 1000m²
de superficie, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts
d'accompagnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, destinée essentiellement aux activités prévues dans le cadre du projet intercommunal de parc d'activités de référence. Cette zone ne pourra être aménagée que conformément au projet global de parc d'activités de référence dans le souci d'un aménagement d'ensemble cohérent.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUY 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances,
- . au commerce,
- . à l'hébergement hôtelier,
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE D'HABITATION

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs

- . les parcs résidentiels de loisirs

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules épaves,
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 2,
- . les carrières ou gravières.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation

2.2. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres, ou aux activités autorisées dans la zone.

2.3. Les aires de stationnement

2.4. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.6. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements

2.7. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 et celles autorisées sous condition à l'article 2 sous réserve

- . que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructible et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- . qu'elles s'intègrent dans un schéma global d'aménagement de la zone,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau,
 - . le réseau d'assainissement,
 - . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie,
 - . la protection incendie.

2.8. Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUY 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (ramassage des ordures ménagères, services de lutte contre l'incendie, ...).

Accès

3.2.1. Les unités foncières ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds, accès devant avoir une largeur minimale de 4 mètres, sur une voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation et d'utilisation des sols prévus à la section I ci-dessus.

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

3.2.3. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 1AUY 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable*4.1.1. Eaux domestiques*

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

4.1.2. Eaux à usage industriel

Les captages, forages (ou prises) d'eau autonomes peuvent être autorisés et sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement*4.2.1. Eaux usées*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUY 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AUY 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AUY 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Une distance supérieure peut-être autorisée si les conditions de sécurité l'exigent. Toutefois, dans le cas de deux constructions voisines présentant un plan-masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs et dans ce cas séparés par un mur coupe-feu.

7.3. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune occupation et utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de quatre mètres des berges.

7.4. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

- a. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'imposent.

ARTICLE 1AUY 9 -EMPRISE AU SOL

L'ensemble des constructions édifiées sur un même terrain ne peut avoir une emprise au sol totale supérieure à 60% de la surface du terrain considéré.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage industriel mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 20 mètres.

10.2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages particuliers tels que cheminées, tour de séchage ...,

10.3. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leur dimension, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

11.2. En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...) ne pourront être laissés à nu.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz est permise.

11.3. Les éléments de toiture tels que supports divers, appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines ...), saillies diverses dépassant couramment du bâtiment devront être harmonisés avec la façade du bâtiment sur les points suivants :

- matériaux d'aspect similaire avec les matériaux utilisés en façade
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade
- les toits plats et à pans inversés sont interdits à moins qu'ils soient cachés depuis les voies publiques par un acrotère.
- ***Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.***

11.4. Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade donnant sur la voie publique. Ces dépôts seront en outre masqués par des haies à feuillage persistant.

11.5. Les propriétés seront encloses. A proximité des accès aux parcelles et des carrefours de la voie publique, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation en diminuant la visibilité par exemple.

ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de 25 m², y compris les accès.

12.2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

*Type d'occupation du sol**Nombre d'emplacements*

- Immeuble à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, etc ...

1 place pour 30m2 de SHON

- Activités artisanales

1 place pour 100m2 de SHON

- Etablissements industriels

1 place pour 2,5 emplois

Il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier, par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, des fournisseurs, de la clientèle et du trafic lié à l'activité.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les deux roues qui seront déterminés dans chaque secteur particulier.

- Etablissements commerciaux

Jusqu'à 300 m2 de surface de plancher hors œuvre

2 places

Lorsque ces établissements comportent plus de 300m2 de surface de plancher hors œuvre nette

Il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier, par les services compétents afin de déterminer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

des véhicules du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.

Le constructeur a la possibilité, soit de les réaliser par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et reconnu par les services publics aptent à récolter des fonds à cet effet, soit de les réaliser à ses frais sur un autre fonds situés à une distance inférieure à 250 mètres de la construction projetée.

Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont attachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

12.3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces non utilisés pour les constructions, doivent être aménagés et convenablement entretenues.

13.2. Une superficie de 10% minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige.

13.3. Les marges de recul définies à l'article 1AUY6 doivent être plantées d'arbres formant écran et gazonnées.

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées : 1 arbre pour 6 places ou 1 arbre pour 150 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

La zone 2AU peut être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision du PLU.

La zone 2AU comporte un secteur **2AU_p** où des prescriptions particulières s'appliquent aux constructions en raison de la forte humidité des terrains.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf mention particulière à l'article 2

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les équipements d'infrastructure et de superstructure et les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ceux-ci, en cohérence avec la vocation de la zone.
- 2.2. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. Eau potable**

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

4.2. Assainissement*4.2.1. Eaux usées*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut-être subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.2.3. Prescriptions particulières en secteur 2AUp :

Le plancher le plus bas des constructions sera situé à plus de 0,20m au-dessus du niveau de l'axe de la rue. Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions devront être édifiées en recul de l'emprise des voies automobiles à une distance minimale de cinq mètres.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend un secteur **Ag** situé dans le voisinage du gazoduc.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . aux bureaux
- . à l'artisanat
- . à l'industrie

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- . d'habitation.
- . d'activité.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . les carrières

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES sauf mention particulière à l'article 2 :

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :****a) A l'habitation et à leurs dépendances**

- dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

b) L'hébergement hôtelier

- gîtes ruraux et camping à la ferme à condition que ces activités soient liées directement à l'exploitation agricole.

c) Au commerce

- local de vente de produits de la ferme à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole.

d) Aux fonctions d'entrepôts

- liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

2 LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- nécessaires à l'activité agricole

3. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

. les constructions et installations de toute nature nécessaire au chemin de fer.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

3.1.1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

3.2. VOIRIE : Pas de prescription.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées d'origine domestique.

4.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain .

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1. Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 5 mètres minimum des limites séparatives jouxtant les zones U et AU.

7.2. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent les zones U et AU.

7.3. Toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant la zone Nf.

7.4. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.5. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions - par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs - sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.2. En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

11.3. Les coloris de façades autorisés seront ceux du nuancier consultable en Mairie.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz est permise.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription sauf dans le secteur Ag où le COS est fixé à 0,04.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone comprend quatre secteurs :

- le **secteur Na** qui correspond au secteur agricole
- le **secteur Nf** qui correspond au secteur à dominance sylvicole
- le **secteur Nj** qui correspond aux jardins et vergers
- le **secteur Ni** qui correspond au secteur de sports et de loisirs

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

I - RAPPEL

Néant.

II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.

1. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.).
2. Les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt, sauf cas visés à l'article 2.

. à l'exploitation agricole, sauf cas visés à l'article 2.

2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- . d'habitation.
- . d'activité.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation
- . les carrières

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités.

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

1. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- . dans le **secteur Nf**, la réhabilitation des étangs existants.
- . dans le **secteur Na**, les constructions et installations destinés à l'exploitation agricole familiale aux conditions fixées aux articles 9 et 10.
- . dans le **secteur Nf**, les constructions liées à l'exploitation et la gestion forestière et les abris de chasse.
- . dans le **secteur Nj**, les abris de jardins aux conditions fixées aux articles 9 et 10.
- . dans le **secteur Ni**, les équipements de sports et de loisirs et les constructions et installations liées à ces équipements.

2. 4. Les bâtiments à construire visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie ferrée Blesme/Chaumont devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n°3245 en date du 16 novembre 1998.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

3.1.1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

3.2. VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. *Eaux usées*

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

4.2.2. *Eaux pluviales*

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des voies ouvertes à la circulation.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.4. Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

. dans le **secteur Nj** où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20m², extensions comprises et par unité foncière.

. dans le **secteur Na**, où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription sauf :

. dans le **secteur Nj** où la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2,50 mètres.

. dans le **secteur Na** où la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions - par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs - sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

11.2. En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

Les installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

11.3. Les coloris de façades autorisés seront ceux du nuancier consultable en Mairie.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz est permise.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan comme espace boisés classé sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ; les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du

montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le 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 défrichements 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'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 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 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 L421-2-1 à L421-2-8. 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 L421-2-4, 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 L421-9 sont alors applicables

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

Définition de la surface hors oeuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et

qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- ⇒ Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que

des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.