

Plan Local d'Urbanisme

POIGNY

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 29 mars 2010	prescrite le :
arrêtée le : 2 juin 2012	arrêtée le :
approuvée le : 18 février 2014	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
18 février 2014

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchaviant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres..... législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- Rappels de textes	5
Article 7	- Reconstruction à l'identique.....	5
Article 8	- Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	17
<i>Chapitre III</i>	<i>- Dispositions applicables à la zone UC.....</i>	<i>27</i>
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UX.....	35

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1AU	43
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 1AUx	50
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone A.....	56
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone N	62

DEFINITIONS et annexes	68
-------------------------------------	-----------

SCHEMA DE COLORATION DES MENUISERIES, ENDUITS, LASURES ET LAQUES	a
---	----------

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-12 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de POIGNY.

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

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

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

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

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

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

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

Article R111-1

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

Toutefois :

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

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

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

3 - Le schéma directeur de la région d'Ile de France, à valeur de prescription au titre de l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les périmètres de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les projets d'intérêt général.

5 - Il est rappelé que sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80.532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier. Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du C.U. ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- *les périmètres des zones d'aménagement concerté ;*
- *les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;*
- *les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;*
- *les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;*
- *le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;*
- *le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;*
- *les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;*
- *la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 442-9 ;*
- *les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;*
- *le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;*
- *d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;*
- *les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;*
- *les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.*

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

- | | | |
|--------------|------------------------------|----|
| - la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| - la zone UC | référée au plan par l'indice | UC |
| - la zone UX | référée au plan par l'indice | UX |

4 - Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement sont :

- la zone 1AU *référée au plan par l'indice* 1AU
- la zone 1 AU x *référée au plan par l'indice* 1 AU x
- la zone A *référée au plan par l'indice* A
- la zone N *référée au plan par l'indice* N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quinze articles :

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 :

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

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

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

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

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

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

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

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

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

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

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

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS, AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Article R 123-10 : « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

« Art. L. 123-1-11. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

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

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

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs

situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

Article L127-1

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-1

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

*

*

*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

- Zone UA : centre de l'agglomération
- Zone UB : zone périphérique mixte
- Zone UC : zone périphérique non desservie en réseau d'assainissement collectif
- Zone UX : zone d'activités

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999, en annexe).

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre traditionnel du bourg, voué à l'habitat et aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

Compte tenu du caractère de centre rural de ce bourg, des exploitations *agricoles* ont leur siège dans la zone, et celles-ci doivent pouvoir se développer normalement.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Néant.

2 - Sont interdites :

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanning, au sens des articles R.111-41 à 46 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs, et dits "parcs résidentiels de loisirs", dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage industriel.
- Les carrières.
- Les stockages et dépôts de matériaux à l'air libre de toute nature.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

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

2 - Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 et qui ne sont pas visées au paragraphe 3 ci-après sont admises sans condition.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

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

- Les installations et travaux divers, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone, et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

- Les installations classées ou non, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les démolitions d'immeubles existants implantés à l'alignement des voies, pourront être conditionnées à l'édification d'une construction présentant un mode d'implantation similaire.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique ou privée, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisins.

Pour les terrains non construits à la date d'approbation du P.L.U. ou issus d'une division, cet accès devra présenter une largeur au moins égale à 4 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

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

- *Création de voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

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

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer une manœuvre de retournement.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 mètres carrés.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour:
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé ;
 - les constructions annexes (garages, abris de jardin) sur les terrains non construits à la date d'approbation du présent P.L.U et ne dépassant pas 3,5 m de hauteur totale ; les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m² par propriété.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
- à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Au droit des portes des garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

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

Les façades édifiées ou à édifier en limite séparative doivent rester aveugles.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres. *En cas de façade aveugle, un retrait minimal de 2,0 mètres sera autorisé.*

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance minimale imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation est fixée à 6 mètres.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage à partir du point médian du sol naturel d'assiette de la construction, avant travaux, cheminées et autres superstructures exclues.*

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder trois niveaux, soit R + 1 + combles, sous-sol non compris, et avec une hauteur totale limitée à 11 mètres.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excèdera pas 15 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé et de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, conformément à l'article R.111.21. du code de l'urbanisme.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les annexes accolées à une construction principale respecteront une pente comprise dans la fourchette ci-dessus.

Les annexes non accolées d'une hauteur totale inférieure à 4,0 mètres, peuvent présenter une toiture à faible pente ou une toiture terrasse.

Les toitures à pentes seront recouvertes de façon homogène sur un même versant, par de la tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton vieilli.

Pour les annexes (accolées ou non), il pourra être fait exception aux règles énoncées ci-dessus, à condition que des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale soient utilisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

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

Parements extérieurs

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier joint en annexe au présent règlement).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

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

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine ou ajourée, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillages.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures *et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.*

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. *Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.*

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres, *hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.*

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel par rapport à l'alignement des voies (portails, pans coupés) pourra être imposé.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles, *ainsi que les installations similaires* seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal, agricole ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

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

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

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

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain contigu ou en vis-à-vis *à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective* ;
- soit verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, *doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes* :

- longueur : 5 mètres.
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 80 m².
- une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m².

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Construction à usage artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à un usage de bureau sera consacrée au stationnement (*dégagements compris*).

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces de moins de 40 m².

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

Obligations de planter

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

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,50.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du volume bâti existant, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*
- *Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives à la gestion des C.O.S résiduels.*

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

*

*

*

ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des lotissements mais présentant une homogénéité et une certaine qualité d'ensemble qu'il convient de maintenir.

Compte tenu de la proximité du centre, il n'est pas souhaitable d'y encourager l'implantation d'activités autres que bureaux, commerces ou services.

Cette zone présente des risques dus à l'existence de secteurs minés, notamment au hameau des Grattons.

Elle comprend quatre secteurs :

- secteur UBa : habitat pavillonnaire diffus ;
- secteur UBb : secteur d'habitations issues d'un permis groupé ou destiné à une telle réalisation ;
- secteur UBc : où la taille minimale des parcelles constructibles est *imposée par une localisation en entrée de village* ;
- secteur UBd : zone urbanisable sous forme de secteur de plan de masse.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles *R.111-37 à R 111-40*, du Code de l'Urbanisme.
 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanning, au sens des articles *R.111-41 à 46* du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs, et dits "parcs résidentiels de loisirs", dans le cadre des articles *R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme*.
 - Les constructions à usage industriel et agricole.
 - Les carrières.
- En outre, en secteur UB b :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées, à l'article UB.2 (§3), pour le secteur UB b.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans les secteurs UB a, UB c et UB d, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 et ne sont pas visées au § 3 ci-après sont admises sans condition.

Dans le secteur UB b, aucune occupation du sol n'est admise sans condition.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - Les installations et travaux divers, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

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

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- Secteur UB b :
 - L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal de logement, ainsi que leurs clôtures et annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique ou privée, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisins.

Pour les terrains non construits à la date d'approbation du P.L.U. ou issus d'une division, cet accès devra présenter une largeur au moins égale à 4 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.

La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

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

- *Création de voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

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

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer une manœuvre de retournement.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

A l'intérieur de la zone UB d, les voiries devront respecter les indications du schéma d'organisation qui constituent une desserte minimale de la zone. L'accès principal de la zone se fera le long de la VC n°3.

Les principes d'aménagement définis pour les modalités d'accès et de desserte dans les orientations d'aménagement de programmation seront respectés.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Secteur UB a :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 mètres carrés

- Secteur UB b :

Il n'est pas fixé de règle.

- Secteur UB c :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 700 mètres carrés.

Pour une partie de la zone, il s'agit d'une ancienne carrière remblayée. Une étude spécifique sera donc nécessaire pour la construction des terrains concernés.

- Secteur UB d :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 mètres carrés.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé ;
- les constructions annexes (garages, abris de jardin) sur les terrains non construits à la date d'approbation du présent P.L.U et ne dépassant pas 3,5 m de hauteur totale ; les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m² par propriété.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit :

- à une distance de l'alignement, actuel ou futur de la voie de desserte, au moins égale à 5 mètres ;
- dans le prolongement visuel des constructions principales implantées sur la propriété ou sur l'une ou l'autre des propriétés voisines, s'il en existe.

En cas de propriété, ou de parcelle privative, située à l'angle de deux voies, ces conditions pourront n'être appliquées que par rapport à une seule des façades situées en vis-à-vis de l'alignement, l'implantation vis-à-vis des autres façades étant libre.

Au droit des portes de garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

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

Les façades édifiées ou à édifier en limite séparative doivent rester aveugles.

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres. *En cas de façade aveugle, un retrait minimal de 2,0 mètres sera autorisé.*
- Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

- *La distance minimale imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation est fixée à 6 mètres*

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Secteurs UB a, UB c et UB d :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

- Secteurs UB b :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage à partir du point médian du sol naturel d'assiette de la construction, avant travaux, cheminées et autres superstructures exclues.*
- *La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder deux niveaux, soit R + combles et 8 mètres au faîtage.*

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*

- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé et de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les annexes accolées à une construction principale respecteront une pente comprise dans la fourchette ci-dessus.

Les annexes non accolées *d'une hauteur totale inférieure à 4,0 mètres*, peuvent présenter une toiture à faible pente ou une toiture terrasse.

Les toitures à pentes seront recouvertes de façon homogène sur un même versant, par de la tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton vieilli.

Pour les annexes (accolées ou non), il pourra être fait exception aux règles énoncées ci-dessus, à condition que des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale soient utilisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

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

Parements extérieurs

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier joint en annexe au présent règlement).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

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

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine ou ajourée, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillages.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. *Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.*

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres, *hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.*

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel par rapport à l'alignement des voies (portails, pans coupés) pourra être imposé.

Le mur de clôture du parc (secteur UB d) sera conservé, en dehors des points d'accès nécessaires de la voirie interne, *sans diminution de hauteur.*

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles, *ainsi que les installations similaires* seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal, agricole ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

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

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

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

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain contigu ou en vis-à-vis à *condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective* ;
- soit verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, *doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes* :

- longueur : 5 mètres.
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 80 m².
- une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m².

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Construction à usage artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à un usage de bureau sera consacrée au stationnement (*dégagements compris*).

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces de moins de 40 m².

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Obligations de planter

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

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

En zone UB d, une superficie boisée au moins égale à 25 % de la surface de la propriété doit être maintenue dès lors que ce minimum existe effectivement sur la parcelle à la date de la délivrance du permis de construire. Cependant, un minimum de 15 % de superficie boisée sera respecté dans tous les cas.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Secteurs UB a, UB b et UB c :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,50.

- Secteurs UB d :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) des constructions à usage d'habitation est fixé à 0,30.

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

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du volume bâti existant, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

- *Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives à la gestion des C.O.S résiduels.*

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

*

*

*

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, qui correspond aux anciennes zones NB du plan d'occupation des sols. Elle est située : au Mez de la Madeleine, à Hennepont, ou le long de la RD 403 (hameau de Ravigny), dans laquelle une urbanisation diffuse s'est réalisée. Son extension n'est pas souhaitée. Par ailleurs, la réalisation d'un assainissement individuel s'effectuera sous la forme d'un filtre à sable drainé avec protection de la nappe aquifère.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UC.2, à l'exception :

- Des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (accolées ou non *au bâtiment principal*).
- *Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres des espaces boisés classés sont soumis à autorisation au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

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

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination), l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre ou démolition des bâtiments existants.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les démolitions d'immeubles existants implantés à l'alignement des voies, pourront être conditionnées à l'édification d'une construction présentant un mode d'implantation similaire.

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique ou privée, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisins.

La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.

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

Au hameau de St-Léonard et pour les terrains adjacents à la parcelle n° 225, tout nouvel accès devra déboucher sur ce chemin privé existant.

- *Création de voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

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

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer une manœuvre de retournement.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Tout aménagement se fera en concertation et avec l'accord du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol.*

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 mètres carrés.

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé ;
 - les constructions annexes (garages, abris de jardin) sur les terrains non construits à la date d'approbation du présent P.L.U et ne dépassant pas 3,5 m de hauteur totale ; les annexes autres que les garages ne devront pas excéder une emprise au sol de 25 m² par propriété.

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

- Par rapport aux alignements des voies, toute construction nouvelle devra être implantée soit :
 - à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.
 - dans le prolongement visuel des constructions principales implantées sur la propriété ou sur l'une ou l'autre des propriétés voisines, s'il en existe.

Au droit des portes de garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

- Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :
 - la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UC.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

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

Les façades édifiées ou à édifier en limite séparative doivent rester aveugles.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres. *En cas de façade aveugle, un retrait minimal de 2,0 mètres sera autorisé.*

- *Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UC.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance minimale imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation est fixée à 6 mètres.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage à partir du point médian du sol naturel d'assiette de la construction, avant travaux, cheminées et autres superstructures exclues*

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder deux niveaux, soit R + combles et 8 mètres au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé et de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les annexes accolées à une construction principale respecteront une pente comprise dans la fourchette ci-dessus.

Les annexes non accolées d'une hauteur totale inférieure à 4,0 mètres, peuvent présenter une toiture à faible pente ou une toiture terrasse.

Les toitures à pentes seront recouvertes de façon homogène sur un même versant, par de la tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton vieilli.

Pour les annexes (accolées ou non), il pourra être fait exception aux règles énoncées ci-dessus, à condition que des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale soient utilisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

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

Parements extérieurs

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier joint en annexe au présent règlement).

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

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

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine ou ajourée, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillages.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures *et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.*

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. *Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.*

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres, *hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.*

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel par rapport à l'alignement des voies (portails, pans coupés) pourra être imposé.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles, *ainsi que les installations similaires* seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal, agricole ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

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

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

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

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain contigu ou en vis-à-vis *à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective* ;
- soit verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, *doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes* :

- longueur : 5 mètres.
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 80 m².
- une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m².

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Construction à usage artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à un usage de bureau sera consacrée au stationnement (*dégagements compris*).

• Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces de moins de 40 m².

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.) et 10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

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

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire. *Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.*

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,30.

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

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UC.2 ;*
- *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du volume bâti existant, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

- *Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives à la gestion des C.O.S résiduels.*

ARTICLE UC. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone déjà occupée par des activités industrielles diverses, dont la réceptivité résiduelle est faible, et dont les caractéristiques et la vocation ne peuvent qu'être maintenues.

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UX.1, à l'exception :

- Les constructions à usage hôtelier et leurs annexes contiguës ou non au bâtiment principal.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts et leurs annexes contiguës ou non.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.*

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les lotissements au sens des articles L442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à usage principal d'activités.
- Les constructions à usage industriel et d'artisanat, classées ou non, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës ou non, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination), l'extension mesurée des bâtiments existants.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique ou privée, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisins.

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

- *Création de voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

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

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer une manœuvre de retournement.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Tout aménagement se fera en concertation et avec l'accord du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies départementales et de 5 m par rapport aux autres voies.

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement des voies de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques suffisantes.

- *Dans l'ensemble de la zone* (en dehors des emprises concernées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) *les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :*

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

Cependant, dans le cas de limite séparative commune avec une parcelle située soit en zone UA, UB, ou UC, toute construction devra respecter une marge de reculement, traitée comme il est dit à l'article UX 13, et au moins égale à :

- 10 m par rapport à ladite limite en cas de façade présentant des baies ;
- 8 m par rapport à cette limite dans le cas contraire.

Une distance au moins égale à 10 mètre doit être respectée par rapport au milieu du lit de la Voulzie comme du Durteint.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article UX.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement que l'une des façades.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Aucune distance n'est imposée entre deux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure non contigus.

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

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

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

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du C.O.S autorisé et de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

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

Clôtures :

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

Elles seront constituées de préférence d'un mélange d'espèces arbustives d'essences locales et plantées de manière à assurer un écran visuel efficace, sauf en cas de constructions à usage commercial ou une visibilité pourra être maintenue depuis les voies de desserte.

Parements extérieurs :

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

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

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles, *ainsi que les installations similaires* seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

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

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

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

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain contigu ou en vis-à-vis *à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective* ;
- soit verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, *doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes* :

- longueur : 5 mètres.
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements :

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 80 m².
- une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m².

Construction à usage artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à un usage de bureau sera consacrée au stationnement (*dégagements compris*).

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi. Il sera en outre aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces de moins de 40 m².

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Un écran végétal d'espèces locales sera implanté le long du CD 1 e, ainsi que le long des limites séparatives visées au 2^{ème} alinéa de l'article UX.7, de manière à créer une protection visuelle efficace.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. *Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.*

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à l'ensemble de la zone est fixé à :

- 0,60 en secteur UX a,
- 0,80 en secteur UX b.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.2 ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite du volume bâti existant, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.
- Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, relatives à la gestion des C.O.S résiduels.

ARTICLE UX. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES NATURELLES

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

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

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

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 .

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

- Zone 1AU d'extension urbaine
- Zone 1AUx destinée à l'implantation future d'activités
- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999, en annexe).

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement) ou de permis groupés.

Elle comporte un seul secteur, destiné à une extension sous forme de lotissement à *l'Ouest du quartier de la Garenne*.

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU.2 ci-dessous.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone :

Les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement de programmation seront respectés.

- Dans l'ensemble de la zone :

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

- Les lotissements au sens des articles L442-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que des lignes de distribution d'énergie électrique.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Les constructions à usage commercial et leurs annexes (accolées ou non).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique ou privée, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisins.

La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.

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

- *Création de voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

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

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer une manœuvre de retournement.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Les principes d'aménagement définis pour les modalités d'accès et de desserte dans les orientations d'aménagement de programmation seront respectés.

Est interdite la création d'accès riverains sur les voies existantes. Tout aménagement se fera en concertation et avec l'accord du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent *soit être implantées à l'alignement, soit* respecter une marge de reculement au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies à créer.

Au droit des portes de garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Les façades à édifier en limite séparative doivent rester aveugles.

• A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3 mètres. *En cas de façade aveugle, un retrait minimal de 2,0 mètres sera autorisé.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance minimale imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation est fixée à 6 mètres

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

• *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée jusqu'au faîtage à partir du point médian du sol naturel d'assiette de la construction, avant travaux, cheminées et autres superstructures exclues.*
- *La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder deux niveaux, soit R + combles et 8 mètres au faîtage.*

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, conformément à l'article R.111.21. du code de l'urbanisme.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les annexes accolées à une construction principale respecteront une pente comprise dans la fourchette ci-dessus.

Les annexes non accolées d'une hauteur totale inférieure à 4,0 mètres, peuvent présenter une toiture à faible pente ou une toiture terrasse.

Les toitures à pentes seront recouvertes de façon homogène sur un même versant, par de la tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton vieilli.

Pour les annexes (accolées ou non), il pourra être fait exception aux règles énoncées ci-dessus, à condition que des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale soient utilisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

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

Parements extérieurs

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier joint en annexe au présent règlement).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*

- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

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

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine ou ajourée, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillages.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. *Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.*

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres, *hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.*

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel par rapport à l'alignement des voies (portails, pans coupés) pourra être imposé.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles, *ainsi que les installations similaires* seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal, agricole ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

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

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

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

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain contigu ou en vis-à-vis *à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective* ;
- soit verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, *doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes* :

- longueur : 5 mètres.
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 80 m².
- une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher au-delà de 80 m².

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'un prêt aidé par l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.

Il sera en outre aménagé, par recul du portail et (ou) de la clôture, deux places de stationnement de journée devant chaque lot et des places de stationnement pour les visiteurs, à raison d'au moins 30 % du nombre de logements.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à un usage de bureau sera consacrée au stationnement (dégagements compris).

Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces de moins de 40 m².

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

- Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Obligations de planter

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S est fixé à 0,25.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Dans l'ensemble de la zone, il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, relatives à la gestion des C.O.S résiduels.*

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

ARTICLE 1AU. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services lorsque les équipements généraux nécessaires auront été réalisés.

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

ARTICLE 1AUx.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AUx.2 ci-dessous, à l'exception des suivantes :

- Les constructions à usage commercial et leurs annexes accolées ou non.
- Les constructions à usage hôtelier et leurs annexes accolées ou non.
- Les constructions à usage d'entrepôt, de bureau et leurs annexes accolées ou non.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE 1AUx.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration au schéma d'aménagement joint aux orientations d'aménagement :

Les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement de programmation seront respectés.

- Les lotissements au sens des articles L442-1 et suivants du code de l'urbanisme, s'ils sont destinés à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

- La création d'établissements industriels et d'artisanat classés ou non, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'activités où ils s'implantent.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, accolées ou non si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les installations et travaux divers, qui sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone, et, pour les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les ouvrages, installations et travaux divers nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que des lignes de distribution d'énergie électrique.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Cet accès doit se faire directement par la façade sur la voie publique ou privée, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fonds voisins.

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

- *Création de voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.*

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

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer une manœuvre de retournement.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

L'accès à la RD1 F s'effectuera par un accès unique pour l'ensemble des zones 1AUx. Le secteur 1AU x "de Ravigny" sera desservi à partir de la voie interne à réaliser pour le secteur 1AU x "de la Grande Prairie".

Les principes d'aménagement définis pour les modalités d'accès et de desserte dans les orientations d'aménagement de programmation seront respectés.

Est interdite la création d'accès riverains sur les voies existantes. Tout aménagement se fera en concertation et avec l'accord du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE 1AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies départementales et à 5 m par rapport aux autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Une distance au moins égale à 10 mètre doit être respectée par rapport au milieu du lit de la Voulzie comme du Durteint.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur le même terrain doit être au moins égale à 5 mètres.

Aucune distance n'est imposée entre deux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure non contigus.

ARTICLE 1Aux.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;

ARTICLE 1Aux.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote 93 mètres N.G.F (niveau général de la France). *Une hauteur supplémentaire de deux mètres sera autorisée en cas de nécessité justifiables par des impératifs de production.*

ARTICLE 1Aux.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures

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

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

Clôtures :

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

Elles seront constituées de préférence d'un mélange d'espèces arbustives d'essences locales et plantées de manière à assurer un écran visuel efficace, sauf en cas de constructions à usage commercial ou une visibilité pourra être maintenue depuis les voies de desserte.

Parements extérieurs :

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

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

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles, *ainsi que les installations similaires* seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

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

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

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

ARTICLE 1AUX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut :

- soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain contigu ou en vis-à-vis *à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective* ;
- soit verser une participation en vue de la réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, *doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres.
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements :

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 80 m2.
- une place supplémentaire par tranche de 20 m2 de surface de plancher au-delà de 80 m2.

Construction à usage artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à un usage de bureau sera consacrée au stationnement (*dégagements compris*).

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi. Il sera en outre aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *10 m2 de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces de moins de 40 m2.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

ARTICLE 1AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

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

Les espaces non construits et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés d'au moins un arbre de haute tige par 150 m2 de terrain.

Les parcs de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à l'ensemble de la zone est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AUx.15- OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUx.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique qui leur est indispensable.

Cette zone comporte en outre des sites archéologiques.

Elle comporte deux secteurs :

- *un secteur Aa autorisant l'implantation de constructions nécessaires à l'activité agricole,*
- *un secteur Ab, strictement protégé vis-à-vis des possibilités de construction.*

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A.2. à l'exception :

- *Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.*

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

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.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le secteur Aa uniquement :

- Les constructions à usage agricole, ainsi que leurs annexes, accolées ou non, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants.
- Les bâtiments d'élevage pourront néanmoins s'implanter à l'écart de tout secteur déjà bâti, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- Les constructions à usage d'habitation, *dans la limite d'un logement par exploitation*, si elles sont destinées au logement des exploitations rurales, et si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- Dans l'ensemble de la zone :
 - Les constructions à usage d'équipements collectifs de collecte et de traitement des eaux ou des déchets, *ainsi que les constructions ou installations à usage d'équipements sportifs et d'équipements collectifs de superstructure*, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées, et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
 - Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 km. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
 - Les lignes à haute et très haute tension dans l'emprise de la ligne existante Églantier - Les Ormes.
 - Les installations et travaux divers, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Les installations et dépôts classés ou non au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 619.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

- Par rapport aux autres voies les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

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

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit R + combles.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 m par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres, depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*
 - *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
 - *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article A.2 ;*
 - *l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les annexes accolées à une construction principale respecteront une pente comprise dans la fourchette ci-dessus.

Les annexes non accolées d'une hauteur totale inférieure à 4,0 mètres, peuvent présenter une toiture à faible pente ou une toiture terrasse.

Les toitures à pentes seront recouvertes de façon homogène sur un même versant, par de la tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton vieilli.

Pour les annexes (accolées ou non), il pourra être fait exception aux règles énoncées ci-dessus, à condition que des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale soient utilisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

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

Parements extérieurs

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier joint en annexe au présent règlement).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

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

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine ou ajourée, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillages.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U., doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres, hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel par rapport à l'alignement des voies (portails, pans coupés) pourra être imposé.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal, agricole ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

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

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

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

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

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

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Un écran végétal d'espèces locales sera planté de manière à créer une protection visuelle efficace par rapport aux constructions à usage d'exploitation visibles de la voie publique.'

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

*

*

*

ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée en *cinq* secteurs :

- secteur N a, où la protection est totale ;
- *secteur Nc, correspondant à l'emprise du parc de la mairie,*
- *secteur Nd, correspondant à l'emprise des canalisations de la SAGEP,*
- *secteur Nh, correspondant aux localisations isolées des anciennes zones NB du P.O.S.*
- *secteur Nex, correspondant aux terrains de l'exploitation de carrière au lieu-dit Les Bouchots.*

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

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N.2. *à l'exception :*

- *Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.*
- *Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
 - Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de

distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 km.

Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Secteur N a : Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
- Secteur N c : les ouvrages et constructions légères nécessaires à l'aménagement du parc de la mairie.
- Secteur N d : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des installations de l'aqueduc de la Voulzie.
- Secteur N e : les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- Secteur N h :

- La réaffectation des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent P.L.U, pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, ou pour des activités de tourisme rural (chambres d'hôtes, gîtes d'étape, gîtes ruraux, ferme-auberge, etc.) et de bureaux, ou d'artisanat non nuisant (bruit, rejets, odeurs), à l'exception de toute activité générant une circulation importante, ainsi que pour le logement, *dans la limite de 150 m² de plancher et avec un minimum de 50 m² par logement*, par exploitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Toutefois dans le secteur N h de la ferme d'Hennepont, l'hôtellerie ainsi que le commerce lié à la fonction de loisirs sont autorisés.

Ces changements de destination sont autorisés dans la limite du volume construit existant à la date d'approbation du présent P.L.U et dans les limites suivantes :

- toutes dispositions seront prises pour que l'activité considérée ne génère pour le voisinage aucune nuisance ou danger incompatibles avec l'environnement de la zone où elle s'implante ;
- les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés ;
- les principales caractéristiques architecturales des bâtiments seront conservées : rythme et géométrie des ouvertures, types d'enduits et de couverture, éléments de décor ;
- les principales caractéristiques morphologiques d'implantation et de volumétrie de l'ensemble construit existant seront respectées.
- Les constructions annexes, accolées ou non, aux bâtiments principaux qui sont nécessaire à la nouvelle affectation autorisée, à condition qu'elles s'intègrent, par leur volumétrie et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.

L'emprise au sol totale de l'ensemble de ces annexes ne devra pas excéder 5 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation du présent P.L.U.

- L'aménagement, sans changement de destination, et l'extension des constructions de toutes natures existantes, *dans la limite de 15 %* de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du présent P.L.U.
- Les constructions annexes, accolées ou non, aux bâtiments existants, à condition qu'elles s'intègrent, par leur architecture et leurs coloris, aux constructions principales. Les annexes de type vérandas sont autorisées aux mêmes conditions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique et électrique sera réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD 619.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

• Par rapport aux autres voies les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait *d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait *d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

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

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

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Secteur N a, Nc, Nd et *secteur Nex* : Il n'est pas fixé de règle.
- *Secteur N h* : La hauteur des constructions est limitée à celle des bâtiments existants.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Toitures

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

Les constructions d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Les annexes accolées à une construction principale respecteront une pente comprise dans la fourchette ci-dessus.

Les annexes non accolées d'une hauteur totale inférieure à 4,0 mètres, peuvent présenter une toiture à faible pente ou une toiture terrasse.

Les toitures à pentes des constructions d'habitation seront recouvertes de façon homogène sur un même versant, par de la tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton vieilli.

Pour les annexes (accolées ou non), il pourra être fait exception aux règles énoncées ci-dessus, à condition que des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale soient utilisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

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

Parements extérieurs

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beige au gris clair (voir nuancier joint en annexe au présent règlement).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

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

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés.

Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes, composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillages, de maçonnerie pleine ou ajourée, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillages.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U., doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies. Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2 mètres, hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel par rapport à l'alignement des voies (portails, pans coupés) pourra être imposé.

Le mur de clôture du parc (secteur Nc) sera conservé, en dehors des points d'accès nécessaires de la voirie interne, sans diminution de hauteur.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

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

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

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

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

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

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE N. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

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

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

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

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

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

3 - EMBLEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - *L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

5 - ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

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

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

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

6 - LIMITES SEPARATIVES

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

7 - VOIES PRIVEES

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

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties

communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 - LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE

La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

10 - PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

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

ARTICLE L.111.9

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

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

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

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

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

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

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

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

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

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

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

- **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

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

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

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

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

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

Sous-section 3 Aspect des constructions

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

ARTICLE L.332-6-1

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

- 1°
 - a) Abrogé
 - b) Abrogé
 - c) Abrogé
 - d) Abrogé
 - e) Abrogé
- 2°
 - a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

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

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

ARTICLE L.332-9

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

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

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

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

ARTICLE L. 332-11-1

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE L. 332-11-2

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

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

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

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

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

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

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

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

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres

à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

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

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

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

*

*

*

ANNEXE : SCHEMA DE COLORATION DES MENUISERIES

La peinture



brun	gris	vert gris
tabac	PALETTE DE BASE	beige
lie de vin	gris bleu	vert foncé



PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTÉRIELLES

1ER BUREAU
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 102 relatif au
classement des infrastructures de transports
terrestres et à l'isolement acoustique des
bâtiments d'habitation dans les secteurs
affectés par le bruit**

LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG ;

VU l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Equipement de Seine-et-Marne.

A R R E T E

Article 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

Article 2 : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

Article 6 : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 7 : Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

POUR AMPLIATION

Pour le Préfet et par délégation,
l'Attaché, Chef de Bureau,


Dominique OTTAVI



Melun, le 19 MAI 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT.

ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

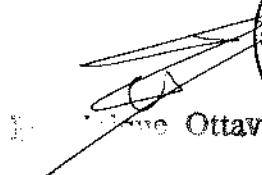
- AMPONVILLE
- ANDREZEL
- ARBONNE LA FORET
- ARMENTIERES EN BRIE
- AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS
- BAGNEAUX SUR LOING
- BAILLY ROMAINVILLIERS
- BALLOY
- BARBEY
- BASSEVELLE
- BERNAY VILBERT
- BOIS LE ROI
- BOISDON
- BOISSETTES
- BOISSISE LE ROI
- BOULEURS
- BOURRON MARLOTTE
- BRAY SUR SEINE
- BRIE COMTE ROBERT
- BUSSIERES
- BUSSY ST GEORGES
- BUSSY ST MARTIN
- BUTHIERS
- CANNES ECLUSE
- CARNETIN
- CELY EN BIERE
- CERNEUX
- CHAILLY EN BRIE
- CHAINTREAUX
- CHAMIGNY
- CHAMPDEUIL
- CHAMPS SUR MARNE
- CHANGIS SUR MARNE
- CHATILLON LA BORDE
- CHATRES
- CHAUCONIN NEUFMONTIERS
- CHELLES
- CHESSY
- CHOISY EN BRIE
- CITRY
- COMBS LA VILLE
- CONDE STE LIBIAIRE
- CONGIS SUR THEROUANNE
- COUBERT
- COUILLY PONT AUX DAMES
- COULOMMES
- COUPVRAY
- COURTACON
- COURQUETAINE
- COUTEVROULT
- CRECY LA CHAPELLE
- CREVECOEUR EN BRIE
- CROISSY BEAUBOURG
- DAMMARTIN SUR TIGEAUX
- DHUISY
- ESMANS
- EVRY GREGY SUR YERRE
- FAREMOUTIERS
- FLEURY EN BIERE
- FONTAINE LE PORT
- FONTAINEBLEAU
- FONTENAILLES
- FORGES
- FOUJU
- FRESNES SUR MARNE
- GERMIGNY LEVEQUE
- GOUVERNES
- GRANDPUITS BAILLY CARROIS
- GRAVON
- GREZ SUR LOING
- GRISY SUISNES
- GUIGNES RABUTIN

- HONDEVILLIERS
- JAIGNES
- JOSSIGNY
- JOUARRE
- JOUY LE CHATEL
- JOUY SUR MORIN
- JULLY
- JUTIGNY
- LA CHAPELLE GAUTHIER
- LA CHAPELLE ST SULPICE
- LA CROIX EN BRIE
- LA FERTE GAUCHER
- LA FERTE SOUS JOUARRE
- LA MADELEINE SUR LOING
- LA ROCHETTE
- LE CHATELET EN BRIE
- LE MESNIL AMELOT
- LES CHAPELLES BOURBON
- LES ECRENNES
- LES ORMES SUR VOULZIE
- LESCHES
- LIZINES
- LUZANCY
- MAINCY
- MAISONCELLES EN BRIE
- MARCHEMORET
- MARLES EN BRIE
- MAROLLES EN BRIE
- MAROLLES SUR SEINE
- MAUPERTHUIS
- MELZ SUR SEINE
- MERY SUR MARNE
- MOISENAY
- MONTCEAUX LES MEAUX
- MONTCEAUX LES PROVINS
- MONTEREAU SUR LE JARD
- MONTEVRAIN
- MONTGE EN GOELE
- MONTRY
- MORMANT
- MORCERF
- MORTERY
- MOUROUX
- MOUSSEAUX LES BRAY
- MOUY SUR SEINE
- NANGIS
- NANTEAU SUR ESSONNE
- NANTEAU SUR LUNAIN
- NANTEUIL LES MEAUX
- NANTEUIL SUR MARNE
- NANTOUILLET
- NONVILLE
- OISSERY
- OZOUER LE VOULGIS
- POIGNY
- POINCY
- POMMEUSE
- PRINGY
- QUIERS
- QUINCY VOISINS
- RAMPILLON
- REBAIS
- REUIL EN BRIE
- ROUVRES
- ST FIACRE
- ST GERMAIN LAVAL
- ST MAMMES
- ST AUGUSTIN
- ST CYR SUR MORIN
- ST JEAN LES DEUX JUMEAUX
- ST LOUP DE NAUD
- ST MARD
- ST MERY
- ST OUEN EN BRIE
- ST PATHUS
- ST THIBAUT DES VIGNES
- STE AULDE
- SAMMERON
- SAMOIS SUR SEINE
- SANCY LES PROVINS

- SAVINS
- SEINE PORT
- SERRIS
- SIVRY COUNTRY
- SOUPPES SUR LOING
- TANCROU
- THOMERY
- THOURY FEROTTES
- TORCY
- TREUZY LEVELAY
- TRILBARDOU
- TRILPORT
- URY
- USSY SUR MARNE
- VALENCE EN BRIE
- VANVILLE

- VAUCOURTOIS
- VAUDOY EN BRIE
- VAUX LE PENIL
- VENEUX LES SABLONS
- VERDELOT
- VERNEUIL L'ETANG
- VERNOU LA CELLE SUR SEINE
- VILLECERF
- VILLEMAREUIL
- VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
- VILLENNOY
- VILLIERS EN BIERE
- VILLIERS SUR MORIN
- VOULANGIS
- VOULX
- YEBLES

POUR LA DÉLÉGATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau

 Jeanne Ottavi



Vu pour être annexé à l'annexe
préfectorale n° 99 DAI ACV 102
en date du 19 MAI 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de POIGNY	Délimitation du tronçon						
Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Départementale 403	78	+ 530	80	+ 300	4	30	
Nationale 19	54	+ 560	55	+ 735	3	100	

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau


Dominique Ottaviani



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99 DA I ACV 102
en date du 19 MAI 1999
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE 3 : PLAN

