

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT



SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Division du territoire en zones	7
Article 4 Adaptations mineures	8
Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	9
Article 6 Sites Archéologiques	9
 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 10
Dispositions applicables à la zone UA	11
Dispositions applicables à la zone UB	18
Dispositions applicables à la zone UL	25
 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 30
Dispositions applicables à la zone 1AU	31
Dispositions applicables à la zone 2AU	38
 IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 41
Dispositions applicables à la zone A	42
 V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	 47
Dispositions applicables à la zone N	48
 VI - ANNEXES	 53

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marsilly, délimité sur le plan à l'échelle 1/2000^e et sur le plan à l'échelle 1/5000^e, par tiretés entrecoupés de croix, tel qu'il est délimité aux documents graphiques.

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

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-6, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

L'article 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 ».

L'article 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 ».

L'article R. 111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Article R111-6

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5

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

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

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

L'article 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 ».

L'article 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 ».

II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique " et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

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

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

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

Article L123-1-2

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

Article L442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

Article L442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du PLU.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

Ces zones peuvent être divisées en secteurs. Les limites de ces différentes zones et éventuellement des secteurs figurent sur les documents graphiques.

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

« 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. »

Dans le P.L.U. de Marsilly, la zone U comprend trois zones :

- Une zone UA sur le centre ancien de la commune,
- Une zone UB sur les zones d'extensions plus récentes de l'habitat,
- Une zone UL réservée aux équipements publics et collectifs, notamment de sports et de loisirs.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

« 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 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. ».

☒ La zone 1AU

Dans le P.L.U. de Marsilly, la zone 1 AU est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

☒ La zone 2AU

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

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

Elle comprend un secteur « Aa » inconstructible.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

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

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

La zone N comporte **un secteur Nj** correspondant aux jardins du village.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Article 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion 2010-2015 approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 prévoit, entre autres, les objectifs et mesures suivants :

- Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires,
- Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux,
- Éviter ou ne pas aggraver les situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets d'eau, en limitant l'impact de nouvelles urbanisations,
- S'assurer avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, que les conditions sont réunies pour assurer, immédiatement ou dans un avenir maîtrisé, une bon alimentation en eau potable ainsi qu'une bonne collecte et un bon traitement des eaux usées.

Article 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'archéologie préventive, il convient de se référer au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, ainsi qu'au Code du Patrimoine.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune.
Cette zone est concernée par un aléa faible en ce qui concerne le retrait et gonflement des argiles.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres de hauteur sauf ceux visés à l'article 2 ;
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques (sauf travaux d'entretien pour la ripisylve),
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les dépendances des habitations à conditions qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que : chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et en conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental.
 - les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres de hauteur sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
 - Les équipements publics et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est à privilégier. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

En cas de rejet au réseau existant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir les écoulements d'eaux pluviales dans ce réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain (y compris pour les branchements individuels), sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, la construction principale doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Concernant les piscines, un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est à respecter.
- Concernant les abris de jardins et autres annexes, ceux-ci devront être implantés en limite séparative, à 0,5 mètre ou à plus de 3 mètres de la limite séparative
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.

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

Pas de prescription.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des abris de jardin est limitée à 20m² sur une même unité foncière. La longueur de cette construction ne pourra pas être supérieure à deux fois sa largeur.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur des façades sur rue des constructions à édifier ne pourra être supérieure ou inférieure de plus de 1 mètre de la construction voisine la plus haute.

- En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres (à l'égout du toit) La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - o le volume et la toiture,
 - o les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - o les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - o l'adaptation au sol.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque, colombage ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire.
- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
- Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires en toiture et les cellules photovoltaïques en toiture...). Les panneaux solaires et cellules photovoltaïque en façade sont interdits.

Toitures et volumes

- Les toitures seront à deux pans avec le faîtage parallèle à la rue.
- Les toitures 3 ou 4 pans seront autorisées pour des bâtiments de volume important, pour des bâtiments d'angle, adossés ou associés sur cour.
- Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins. Les pentes des toitures doivent répondre à celles des toitures caractéristiques du bâti traditionnel (entre 20 et 40°).
- Sont autorisés en couverture :
 - o Les matériaux d'aspect tuile de couleur terre cuite, dans les tons rouges à bruns.
 - o Les matériaux translucides ou transparents pour les constructions de type vérandas ou verrières.

- Les coffrets climatisation et les paraboles en façade sur rue sont interdits.
- Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Murs et façades :

- Pour les rénovations et les extensions, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.
- Les couleurs des murs et des façades des constructions principales seront les couleurs traditionnellement employées dans la région : couleur pierre, chaux, sable, ...
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, moellons, agglomérés, briques creuses ... est interdit.
- Les façades et les murs destinés à être enduits seront enduits au mortier de chaux et de sable ou avec tout autre enduit d'aspect équivalent.
- Les éléments de modénature en pierre (pierre de taille, d'encadrement, de chaînage) devront être en légère saillie par rapport à l'enduit.
- Pour les constructions principales, sont interdits l'utilisation en façade
 - de carrelages,
 - de fausses pierres (sauf pour l'encadrement des ouvertures)
 - et de bardages métalliques.
- Pour les annexes, les bardages bois teintés et les structures métalliques de couleur sont autorisés à condition que la construction soit localisée en arrière de la construction principale.
- Sont interdits pour toute construction :
 - Les matériaux brillants ou de coloration vive,
 - les imitations de matériaux.

Ouvertures :

- Sont interdits :
 - La pose de volet roulant à caisson extérieur,
 - La suppression des volets battant en façade sur rue,
 - Les éléments en creux tels que les loggias,
 - Les éléments de saillies tels que balcons, terrasses, auvents en façade sur rue.
- En cas de comblement de portes de granges ou de percements, les encadrements et modénatures existants doivent être conservés.

Clôtures

- Les murs assurant la continuité du bâti et délimitant l'espace public, sont à préserver.
- Les usoirs existants devront rester libres de toute construction, mur, muret, clôture.

Adaptation au terrain naturel

- Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle dans son environnement, le terrain

fini sera adapté au plus près du terrain naturel. Les remblais sont limités à 0.50 m de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.

- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UA 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	3 emplacements (2 emplacements extérieurs + garage)
- logement collectif	1 emplacements par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher + 1 emplacement "visiteur" par tranche entamée de 150m ² de surface de plancher créée
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- bureaux et artisanat	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 place pour 10 lits

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

L'emprise minimale d'une place de parking est de 5.00 m sur 2.50 m.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement et les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.

Pour les plantations, les essences locales devront être privilégiées (alisier, aubépine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, peuplier, poirier, pommier, prunellier, pommier, saule, sureau, sorbier, tilleul, viorne).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions plus récentes de l'habitat. Cette zone est concernée par un aléa faible en ce qui concerne le retrait et gonflement des argiles.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres sauf ceux visés à l'article 2 ;
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le symbole ★ sur les plans graphiques (sauf pour des raisons de sécurité publique),
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements publics et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est à privilégier. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

En cas de rejet au réseau existant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir les écoulements d'eaux pluviales dans ce réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain (y compris pour les branchements individuels), sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- La façade sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit être implantée à plus de 6 mètres et à moins de 8 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Dans le cas des constructions localisées à l'angle de plusieurs voies, la bande d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où l'accès à la parcelle est réalisée. Pour les autres façades sur rue, le retrait par rapport à l'alignement de la voie devra être au moins égale de 3 mètres.
- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Concernant les piscines, un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est à respecter.
- Concernant les abris de jardins et autres annexes, ceux-ci devront être implantés en limite séparative, à 0,5 mètre ou à plus de 3 mètres de la limite séparative.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

- Sur une même propriété, les bâtiments non contigus à vocation d'habitat doivent être distants au minimum de 3 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier à tout point du bâtiment le plus proche.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain considéré (hors emprise des piscines).

L'emprise au sol totale des abris de jardin est limitée à 20m² sur une même unité foncière. La longueur de cette construction ne pourra pas être supérieure à deux fois sa largeur.

Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
- Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire.

- Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires en toiture et les cellules photovoltaïques en toiture...). Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques en façade sont interdits.

Murs et façades :

- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de jour de souffrance et ne seront pas posés en façade sur rue.
- Les coffrets climatisation et les paraboles en façade sur rue sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.

Toitures

- Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Menuiseries

Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures (si elles existent) donnant sur le domaine public seront réalisées de la manière suivante : un muret de 60 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et doublé d'une haie végétale de 1,50 m, le tout ne dépassant pas 1,50m.
- Les clôtures (si elles existent) en limite séparative seront réalisées de la manière suivante :
 - o un muret de 60 cm maximum qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2,00 m ;
 - o ou un mur doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2,00 m ;
 - o ou un grillage doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2,00 m.
- Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle dans son environnement, le terrain fini sera adapté au plus près du terrain naturel. Les remblais sont limités à 0.50 m de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UB 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	3 emplacements (2 emplacements extérieurs + garage)
- logement collectif	1 emplacements par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher + 1 emplacement "visiteur" par tranche entamée de 150m ² de surface de plancher créée
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- bureaux et artisanat	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 place pour 10 lits

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

L'emprise minimale d'une place de parking est de 5.00 m sur 2.50 m .

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement et les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.

Pour les plantations, les essences locales devront être privilégiées (alisier, aubépine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, peuplier, poirier, pommier, prunellier, pommier, saule, sureau, sorbier, tilleul, viorne).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,5.

ZONE UL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics et collectifs, notamment de loisirs et de sports.

Cette zone est concernée par un aléa faible en ce qui concerne le retrait et gonflement des argiles.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation du sol, exceptées celles autorisées en UL2.
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- les équipements publics et les équipements collectifs de sports et de loisirs, les aires de stationnement et les aires de jeux.
- les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres de hauteur sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est donc privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Concernant le recours à des techniques alternatives de type infiltration ou récupération des eaux de pluies, en cas d'impossibilité technique avérée par une étude de sol, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain (y compris pour les branchements individuels), sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- La façade sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit être implantée à plus de 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire.
- Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires en toiture et les cellules photovoltaïques en toiture...). Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques en façade sont interdits.

Article UL 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement et les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.

Pour les plantations, les essences locales devront être privilégiées (alisier, aubépine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, peuplier, poirier, pommier, prunellier, pommier, saule, sureau, sorbier, tilleul, viorne).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone est concernée par un aléa faible en ce qui concerne le retrait et gonflement des argiles.

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

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures,
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres de hauteur sauf ceux visés à l'article 2 ;

Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :
 - a) que l'opération envisagée respecte l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur (pièce n°3 du dossier de PLU),
 - b) que ces constructions soient réalisées par le biais d'opérations d'aménagement groupé (ZAC, Permis groupé, Permis d'aménager...),
 - c) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur ou égal à 100 m² ou supérieur ou égal à 2 mètres sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les équipements publics et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

II- Accès

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

- a) la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est à privilégier. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

En cas de rejet au réseau existant, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir les écoulements d'eaux pluviales dans ce réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain (y compris les branchements individuels), sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- La façade sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit être implantée à plus de 6 mètres et à moins de 8 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

- Dans le cas des constructions localisées à l'angle de plusieurs voies, la bande d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où l'accès à la parcelle est réalisée. Pour les autres façades sur rue, le retrait par rapport à l'alignement de la voie devra être au moins égale de 3 mètres.
- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

- A moins que la construction principale à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Concernant les piscines, un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est à respecter.
- Concernant les abris de jardins et autres annexes, ceux-ci devront être implantés en limite séparative, à 0,5 mètre ou à plus de 3 mètres de la limite séparative.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

- Sur une même propriété, les bâtiments non contigus à vocation d'habitat doivent être distants au minimum de 3 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier à tout point du bâtiment le plus proche.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain considéré (hors emprise des piscines).

L'emprise au sol totale des abris de jardin est limitée à 20m² sur une même unité foncière. La longueur de cette construction ne pourra pas être supérieure à deux fois sa largeur.

Article 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à la faîtière. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
- Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère. La hauteur maximale est calculée depuis le terrain naturel avant tout remaniement.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Article 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire.
- Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires en toiture et les cellules photovoltaïques en toiture...). Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques en façade sont interdits

Murs et façades :

- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de jour de souffrance et ne seront pas posés en façade sur rue.
- Les coffrets climatisation et les paraboles en façade sur rue sont interdits.

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, moellons, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.

Toitures

- Les toitures terrasses, toits plats et toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Menuiseries

- Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures (si elles existent) donnant sur le domaine public seront réalisées de la manière suivante : un muret de 60 cm qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et doublé d'une haie végétale de 1,50 m, le tout ne dépassant pas 1,50m.
- Les clôtures (si elles existent) en limite séparative seront réalisées de la manière suivante :
 - o un muret de 60 cm maximum qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2,00m ;
 - o ou un mur doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2,00m ;
 - o ou un grillage doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2,00m ;
- Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle dans son environnement, le terrain fini sera adapté au plus près du terrain naturel. Les remblais sont limités à 0.50 m de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	3 emplacements (dont 2 emplacements extérieurs)
- logement collectif	1 emplacements par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher + 1 emplacement "visiteur" par tranche entamée de 150m ² de surface de plancher créée

- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- bureaux et artisanat	1 emplacement pour 30 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. L'emprise minimale d'une place de parking est de 5.00 m sur 2.50 m.

3. Dans le cadre de ZAC ou de permis d'aménager ou encore de permis groupé, sur le domaine public, une place « visiteur » par logement est demandée sur le domaine public de l'opération.

Article 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. 10% de l'emprise de l'opération devront être destiné aux espaces verts et/ou minéralisés (hors voiries, trottoirs et/ou bandes vertes de plantation associés).

2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement et les surfaces non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne doivent être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.

3. Pour les plantations, les essences locales devront être privilégiées (alisier, aubépine, charme, chêne pédonculé, chêne sessile, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, peuplier, poirier, pommier, prunellier, pommier, saule, sureau, sorbier, tilleul, troène, viorne).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS sur la zone est de 0,5.

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

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

Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU-2.

Article 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les équipements publics et les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (canalisation de transport de gaz, d'électricité...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

Article 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

Article 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

- La façade sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

- En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis groupé, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Pas de prescription.

Article 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

Article 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

Article 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Aa qui est inconstructible.

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

I - Rappel :

- Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à déclaration préalable.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU, 2AU).
- Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambres d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurant l'accessoire.
- Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des espaces boisés classés.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6

mètres d'emprise.

II- Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est donc privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Concernant le recours à des techniques alternatives de type infiltration ou récupération des eaux de pluies, en cas d'impossibilité technique avérée par une étude de sol, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain (y compris les branchements individuels), sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

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

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée :

- à moins de 35 mètres comptés depuis l'axe de la RD4
- à moins de 35 mètres comptés depuis l'axe de la RD4b
- à moins de 10 mètres comptés depuis l'axe des voies communales
- à moins de 5 mètres pour les autres voies.

Les abris de jardins devront être implantés en arrière de la construction principale.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

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

À moins que la construction principale ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardins et autres annexes. Ceux-ci devront être implantés en limite séparative, à 0,5 mètre ou à plus de 3 mètres de la limite séparative.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.

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

Pas de prescriptions.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des abris de jardins est fixée à 20m². La longueur de cette construction ne pourra pas être supérieure à deux fois sa largeur.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur hors tout des abris de jardins est fixée à 3 mètres.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Le classement en tant qu'espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte **un secteur Nj** correspondant à des secteurs de jardins.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2.
- Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les RD.
- Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

En secteur Nj :

- les abris de jardin sous réserve du respect des règles des articles N9, N10 et N11.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (pylône électrique, conduite gaz, ouvrage technique de gestion des eaux...).
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est donc privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

Concernant le recours à des techniques alternatives de type infiltration ou récupération des eaux de pluies, en cas d'impossibilité technique avérée par une étude de sol, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans le secteur Nj, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée :

- à moins de 30 mètres des routes départementales,
- à moins de 5 mètres pour les autres voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics s'implanteront à l'alignement du domaine public ou en retrait.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardins et autres annexes. Ceux-ci devront être implantés en limite séparative, à 0,5 mètre ou à plus de 3 mètres de la limite séparative.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait.

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

Pas de prescription

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nj :

Les abris de jardin ne devront pas excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nj :

La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses... et l'emploi de matériaux susceptibles de donner un aspect précaire à la construction sont interdits.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

VI

ANNEXES

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (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.

Article L.123-2

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

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

Article 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.

Article L.230-2

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

Article 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 pas 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.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

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.

Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de 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.

Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

Article 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.

Article 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.

2. DEFINITION DES 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 soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier Livre III du Code Forestier.

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

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

3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article 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 partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article 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 à bâtir.
- 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 celle-ci peuvent être implantées.