

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

LE CHÂTELET- EN-BRIE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 20 octobre 1995	prescrite le : 9 décembre 2005
arrêtée le : 23 mai 1997 6 mars 1998	arrêtée les : 31 mars 2009 - 20 novembre 2009
publiée le : 31 mars 1998	approuvée le : 22 octobre 2010
approuvée le : 26 février 1999	modifiée le : 2014
mise à jour le : 31 mars 2006	

PIECE N° 4

REGLEMENT

**EDITION CORRIGEE
DE DECEMBRE 2013**

VU pour être annexé à l'arrêté du :
décembre 2013

agence d'aménagement et d'urbanisme



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

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du Plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zone
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Desserte des véhicules incendie

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....7
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB..... 15
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC.....23
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD..... 32
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UX.....37

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1 AU.....45
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2 AU.....52
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 1 AUx.....55
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone A61
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone N67

- TITRE IV - DEFINITIONS et annexes78**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123.4 à R.123.9 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune du CHÂTELET-EN-BRIE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R111-1

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

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

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

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les zones de périmètres sensibles ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du C.U ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics soumis aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123.13 et R.123.14) :

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

- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

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

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

4 - Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1 AU
- la zone 2AU référée au plan par l'indice 2 AU
- la zone 1AUx référée au plan par l'indice 1AUx
- la zone A référée au plan par l'indice A
- la zone N référée au plan par l'indice N

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 :

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

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

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

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

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

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

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- 2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.O.S. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421.26 à 28 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - Les affouillements et exhaussements de sol sont réglementés au paragraphe k) de l'article R.421.19 du Code de l'Urbanisme.

9 - Article R*123-10-1 du code de l'urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

- Zone UA : Zone correspondant au centre traditionnel,
- Zone UB : Zone correspondant aux quartiers composés d'opérations terminées,
- Zone UC : Zone correspondant aux extensions récentes,
- Zone UD : Zone affectée à l'habitat collectif et aux équipements collectifs,
- Zone UX : Zone réservée à l'accueil d'activités, comprenant les secteurs UXa, UXb et UX c.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre traditionnel. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

Dans cette zone, la densité effective du bâti justifie l'absence de C.O.S.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les occupations et utilisations du sol non interdites et non mentionnées à l'article UA.2 ci-dessous sont réputées autorisées sans condition.

2 - Sont interdits :

- Les dancings et les boîtes de nuit.
- Le stationnement et le garage collectif des caravanes.
- L'ouverture de terrains de camping, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'édification des pylônes.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains.

- En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, 15°, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

- Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât).

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

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

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421.26 à 28 du Code de l'Urbanisme en périmètre de ZPPAUP.

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

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article 1.2) :

- Les constructions à usage d'habitation, commercial, d'équipement collectif, de service, de restauration, d'hôtellerie, de bureaux, et leurs annexes.
- Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles ne constituent pas des installations d'élevage d'animaux.
- Les constructions à usage d'activités, autres que celles mentionnées au paragraphe 1 du présent article, à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
 - les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative ;
 - qu'elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont directement liées à une activité existante *ou implantée simultanément* dans la zone UA et si elles n'excèdent pas la superficie affectée à l'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.
- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UA.11 ci-après.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ n'excède pas la densité initiale.

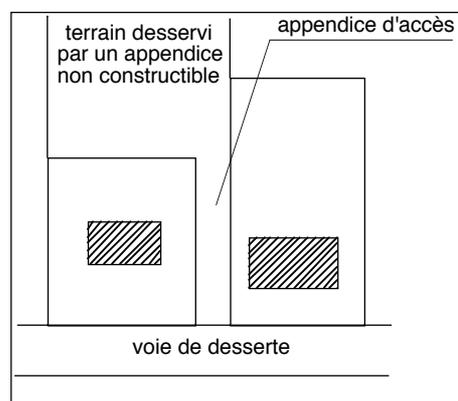
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- à une voie publique, ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- ou à une voie privée, si celle-ci était existante à la date de publication du P.O.S le 31 mars 1998, ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- ou à une cour commune, si celle-ci était existante à la date de publication du P.O.S le 31 mars 1998 ;

à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.



Les constructions se desservant sur une cour commune ne peuvent connaître que :

- des aménagements ;
 - des extensions ~~dans la limite du C.O.S~~ ;
 - une reconstruction à *surface de plancher hors œuvre nette* au plus égale à celle pré-existante.
- Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol).

En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci doivent respecter les règles du catalogue des structure de chaussée et être aménagées, si elles se terminent en impasse :

- sous forme de placette si elles desservent au plus 5 logements ;
- de façon à ce que les véhicules puissent tourner sans manoeuvre, si elles desservent plus de 5 logements.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998 ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition *régulièrement autorisée*.

Le long de la RD 605 les accès sont limités à un seul par terrain ou par opération ;

- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie publique existante et ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et de dimension suffisante pour recevoir la circulation générée ;
- les modifications d'accès ayant pour objet d'augmenter le nombre de stationnement (aérien ou couvert) à plus de deux par logement sur la parcelle, sont interdites.

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

~~Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 – 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).~~

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

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

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et à être mis hors circuit, la construction devant être directement raccordée au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

En cas de création de voie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, ou le plan de composition des masses de

l'îlot. En façade sur voie, la construction à l'alignement est la règle. Exceptionnellement, un recul *d'un mètre minimum* peut être autorisé, voire imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti intéressant.

Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de toutes natures (garages, abris de jardins, remises, piscines, etc.) ;
- les aménagements, extensions ~~dans la limite du C.O.S~~ reconstructions sur place de bâtiments existants à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

La reconstruction d'un bâtiment peut s'effectuer, soit dans l'emprise du bâtiment détruit, soit dans le respect des deux premiers alinéas du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Règle générale :

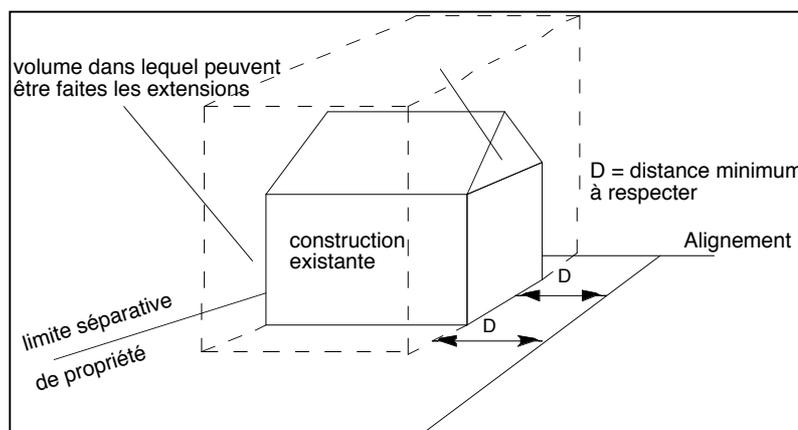
Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un autre bâtiment contigu.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 4 mètres, avec ou sans ouverture.

- Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).



- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.

Implantation des constructions par rapport aux rus : Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres du ru du Châtelet ou du ru des Grands Champs.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës, à usage d'habitation ou d'activités, doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

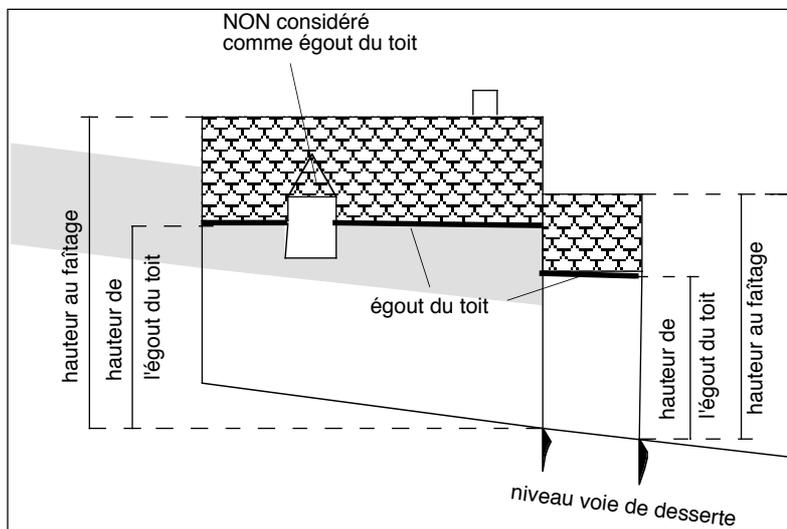
ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

Sur la voie de desserte, les constructions doivent avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit compris entre 5 et 8 mètres à partir du niveau trottoir le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction. Pour les constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.



Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 15 mètres, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur. Toutefois, les constructions peuvent atteindre la hauteur de faîtage ou de l'égout du toit d'un bâtiment existant à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, et mitoyen par une limite séparative aboutissant aux voies.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou ~~accolées à un mur de clôture~~ **implantées en limite séparative** peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou ~~à un mur de clôture~~ **non implantées en limite séparative** peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 m au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates (65 à 80/m²) ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, celles-ci ne peuvent excéder une tous les trois mètres et seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

Les linteaux apparents sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;
- différence de granulométrie de l'enduit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture.

Pour les toitures et les façades, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

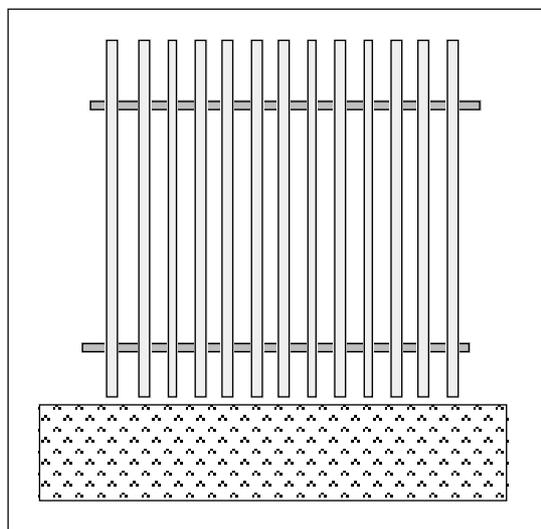
- reconstruction à l'identique de bâtiment ;
- extension ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant ;
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain est particulièrement justifiée ;
- abris de jardins, s'ils sont réalisés en maçonnerie enduite ou présentant l'aspect du bois.

Clôtures :

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille suivant croquis annexé, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la grille.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :



- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'une haie doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement.

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres. Les portails et portillons doivent être peints. L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle, existants à la date de publication du P.O.S le 31 mars 1998, lesquels peuvent être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté ou non d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6.

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de **surface de plancher hors-couvre-nette**, à condition :

- que leur affectation reste inchangée ;
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant.

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

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'art. **L.123-1-12** du code de l'urbanisme.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les commerces, bureaux et services, sauf s'il existe, avant travaux, des possibilités de stationnement à l'air libre sur la propriété considérée.

Dans ce cas un nombre de places de stationnement au moins équivalent à ces possibilités sera aménagé, à raison d'une place pour 27,5 m² de terrain non construit, dégagements compris. L'optimum est défini par les normes fixées au § 2 ci-après.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Toutefois, pour les parcelles ayant un unique accès sur la RD 605, ces normes constituent un maximum, en considérant cependant que pour les habitations, il peut être admis deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Il est aménagé deux places de stationnement par logement réalisé, en tout ou en partie sur de la surface ~~hors œuvre brute~~ **de plancher** créée. Il est aménagé une place de stationnement par logement en réhabilitation sur de la **surface de plancher** SHOB existante.

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

Constructions à usage hôtelier, chambres d'hôtes et gîtes ruraux

Il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Constructions à usage de bureau ou de service

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

Constructions à usage d'activités artisanales

Il est créé une place de stationnement par 50 m² de surface **de plancher** ~~hors œuvre brute~~.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements anciens ou récents, mais présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

Cette zone comporte trois secteurs :

- Un secteur UB a, où la densité effective du bâti, composé de "maisons de ville" édifiées sur de petits terrains, justifie l'absence de C.O.S. et de minimum parcellaire.
- Un secteur UB b, représenté par des lotissements dont les terrains présentent des superficies moyennes proches de 500 m², et où la densité est limitée par un C.O.S. de valeur moyenne.
- Un secteur UB c, représenté par la partie nord du domaine du château des Dames, dont les terrains présentent des superficies moyennes proches de 1 100 m², et où la densité est limitée par un C.O.S. faible.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB.2 ci-dessous.
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât).*

⊙ *Zones traversées par le gazoduc :*

a) *Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

b) *Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

c) *Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- 1 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421.26 à 28 du Code de l'Urbanisme en périmètre de ZPPAUP.

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

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de service, de bureaux, et leurs annexes.

- Les équipements collectifs, les aires de stationnement non couvertes, les aires de jeux, d'attraction et de sport.

- La construction d'annexes liées aux habitations existantes.

- Les petits équipements dépendant de la desserte en infrastructures.

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou de commerce, si elles sont le complément de l'habitation d'un professionnel, existante sur la parcelle et à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre brute~~ n'excède pas 100 m².

- Les constructions à usage de bureau, de service, si elles sont intégrées dans l'habitation du professionnel, existante sur la parcelle, dans la limite de 100 m² de surface **de plancher** ~~hors œuvre nette~~ et 50 % de la **surface de plancher** totale édifée sur la parcelle.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ n'excède pas la densité initiale.

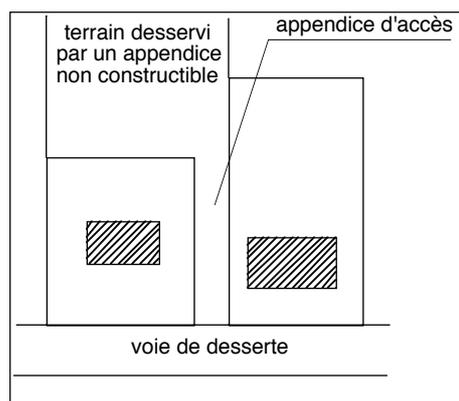
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 605.

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



~~Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1-2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).~~

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau ou de système d'épuration collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et à être mis hors circuit, la construction devant être directement raccordée au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles ou constituant un aménagement ou extension de construction existante, dont les réseaux sont raccordés en souterrain, doit se faire en souterrain.

ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Secteur UB a :

Il n'est pas fixé de règle.

- Secteur UB b :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 500 mètres carrés.
~~Cette règle sera respectée pour chacun des terrains issus d'une division.~~

- Secteur UB c :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 1 000 mètres carrés.
~~Cette règle sera respectée pour chacun des terrains issus d'une division.~~

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

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction dans les conditions fixées à l'article UB.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ou d'une démolition régulièrement autorisée *en ZPPAUP* ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, *dans la limite du C.O.S fixé le cas échéant.*

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de toutes natures, accolées ou non à un bâtiment principal (garages, abris de jardins, remises, piscines, etc.) ;
- les aménagements, extensions *dans la limite du C.O.S fixé le cas échéant* reconstructions sur place de bâtiments existants à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

La reconstruction d'un bâtiment peut s'effectuer, soit dans l'emprise du bâtiment détruit, soit dans le respect des deux premiers alinéas du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul.

Les annexes de plus de 20 m², non accolées à la construction principale, doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

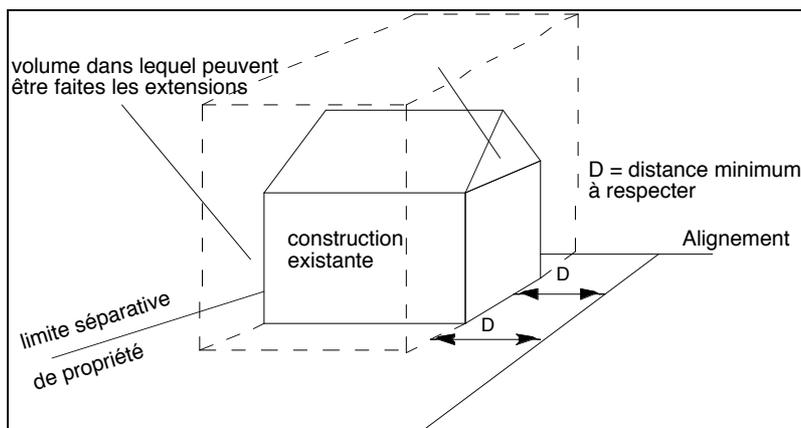
Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

- Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, *dans la limite du C.O.S fixé le cas échéant*, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.



Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

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

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

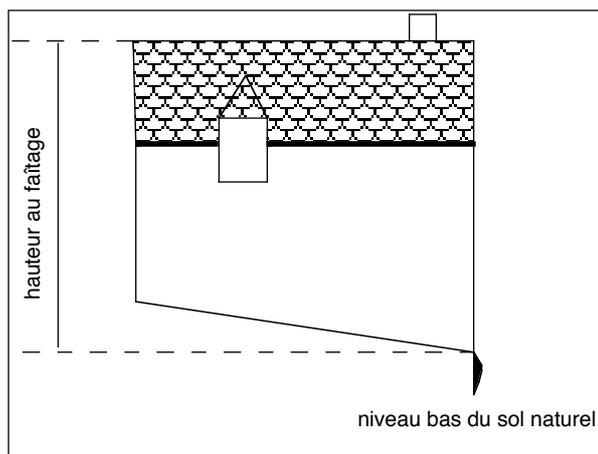
- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :
 - Secteur UB a : il n'est pas fixé de règle.
 - Secteur UB b : 40 % de la superficie de la propriété.
 - Secteur UB c : 30 % de la superficie de la propriété.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre *ou d'une démolition régulièrement autorisée en ZPPAUP* ;
 - ~~la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir ;~~
 - les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;
 - les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998, *dans la limite du C.O.S fixé le cas échéant.*

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension *dans la limite du C.O.S fixé le cas échéant* ou de reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.



Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- *permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;*
- *et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).*

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou ~~accolées à un mur de clôture~~ **implantées en limite séparative** peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou ~~à un mur de clôture~~ **non implantées en limite séparative** peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 m au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives.

Les toitures sont recouvertes de tuiles similaires au bâtiment existant, ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pente de toiture.

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m (éléments de portail non compris).

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un grillage (confer article UB.13), doublé ou non d'une haie, posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;
- d'un muret maçonné et enduit de 1,40 mètres de hauteur maximale, éventuellement accompagné d'une haie ;
- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage et éventuellement accompagné d'une haie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de modification non substantielle.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé, sauf en soubassement inférieur à 0,50 m de hauteur.

Sur limites séparatives, les murs de clôture seront obligatoirement enduits.

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

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé ~~en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.~~

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6.

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de surface ~~hors~~ **de plancher** ~~hors~~ **œuvre nette**, **dans la limite du C.O.S fixé le cas échéant**, à condition :

- que leur affectation reste inchangée ;
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant.

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

Le constructeur peut toutefois :

- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'art. **L.123-1-12** du code de l'urbanisme.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

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

Constructions à usage de bureau ou de service

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur UB a :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Secteur UB b :

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

Secteur UB c :

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Dans l'ensemble de la zone : Il n'est pas fixé de C.O.S pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes, à l'intérieur du volume bâti existant ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UB.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ou d'une démolition régulièrement autorisée *en ZPPAUP*.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des extensions récentes de la commune, effectuées principalement sous forme de constructions édifiées au coup-par-coup, et qui recèlent encore des potentialités.

Cette zone est donc vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UC.2 ci-dessous.
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mat).*

⊙ *Zones traversées par le gazoduc :*

a) *Sont prosrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

b) *Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

c) *Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- 1 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme, en périmètre de ZPPAUP.
- 3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les constructions à usage d'habitations individuelles, de bureau, de service, de restauration, d'équipements collectifs et leurs annexes.
- Les constructions agricoles ou à usage d'activité non soumise à autorisation, à condition que :
 - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
 - les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative.
- L'aménagement des constructions et installations qui ne sont pas autorisées, à condition qu'il n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances.
- Les constructions à usage de commerce, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ n'excède pas 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts, si elles sont directement liées à une activité existante sur le terrain.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ n'excède pas la densité initiale.

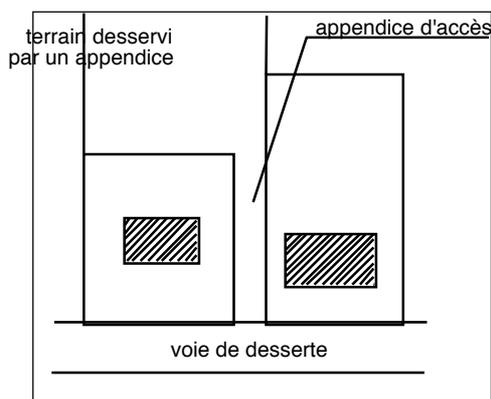
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Les appendices d'accès sont autorisés, dans la limite d'un terrain à bâtir par propriété existante à la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998. Leur emprise sera comprise entre 3 et 5 mètres.

En cas d'accès direct à la voie de desserte, celui-ci devra présenter une largeur d'au moins 15 mètres, jusqu'au droit de la construction à édifier.



Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol), sauf si la topographie du terrain l'implique. *Aucun nouvel accès n'est autorisé sur le chemin du Haut des Courances.*

En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse :

- sous forme de placette si elles desservent au plus 5 logements ;
- de façon à ce que les véhicules puissent tourner sans manoeuvre, si elles desservent plus de 5 logements.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions ~~dans la limite du C.O.S~~ et annexes, de constructions existantes avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998 ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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

~~Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1-2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).~~

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

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

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et à être mis hors circuit, la construction devant être directement raccordée au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Dans le cas d'aménagement au sol de construction ne constituant pas une extension d'une construction principale existante, la totalité des surfaces au sol imperméabilisées ne peut excéder 200 m² de la surface du terrain.

Cette limite peut être dépassée à condition que les eaux pluviales issues de ces surfaces imperméabilisées soient renvoyées dans un dispositif de rétention d'eaux pluviales rejetant, soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collectif, un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Dans les opérations d'ensemble comportant au moins trois constructions principales :

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire ;

- l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doit être collecté, épuré des hydrocarbures et dirigé dans un dispositif collectif apte à réguler les eaux pluviales, puis rejeté soit dans le réseau collectif, soit directement dans un émissaire naturel.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils doivent être enterrés, sur les parcelles et sur les voies nouvelles. En cas de création de voie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés.

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 600 mètres carrés. Cette règle sera respectée pour chacun des terrains issus d'une division.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - les annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité professionnelle.
 - la reconstruction dans les conditions fixées à l'article UC.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ou d'une démolition régulièrement autorisée *en ZPPAUP* ;
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'alignement.

Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de toutes natures (garages, abris de jardins, remises, piscines, etc.) ;
- les aménagements, extensions dans la limite du C.O.S reconstructions sur place de bâtiments existants à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

La reconstruction d'un bâtiment peut s'effectuer, soit dans l'emprise du bâtiment détruit, soit dans le respect des deux premiers alinéas du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul.

Les annexes de plus de 20 m², non accolées à la construction principale, doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

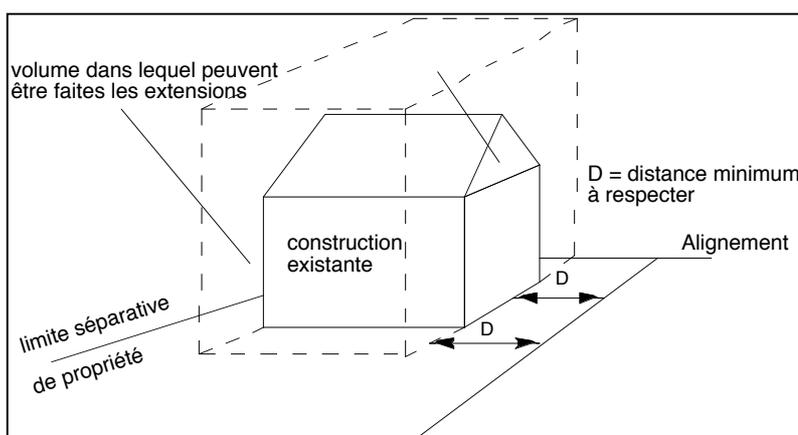
Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

- Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions dans la limite du C.O.S, situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).

- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.



Implantation des constructions par rapport aux rus : Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres du ru du Châtelet ou du ru des Grands Champs.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une baie, et à 3 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

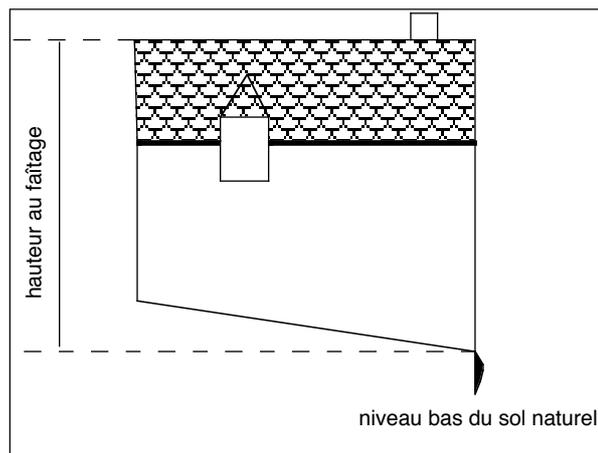
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
- la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir en ZPPAUP ;
- les aménagement des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;
- les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998, dans la limite du C.O.S.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension dans la limite du C.O.S ou de reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.



Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction (sauf si la topographie du terrain l'implique).

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
- et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou ~~accolées à un mur de clôture~~ **implantées en limite séparative** peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou ~~à un mur de clôture~~ **non implantées en limite séparative** peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 m au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives.

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pente de toiture.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

L'ensemble de ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment ;
- extension ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant ;

- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain est particulièrement justifiée.

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m (les éléments de portail non compris).

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un grillage (confer article UC.13), doublé ou non d'une haie, posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;
- d'un muret maçonné et enduit de 1,40 mètres de hauteur maximale, éventuellement accompagné d'une haie ;
- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage et éventuellement accompagné d'une haie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de modification non substantielle.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé, sauf en soubassement inférieur à 0,50 m de hauteur.

Sur limites séparatives, les murs de clôture seront obligatoirement enduits.

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

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UC.6.

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de surface ~~hors œuvre nette~~ **de plancher**, dans la limite du C.O.S, à condition :

- que leur affectation reste inchangée ;
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant.

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

Le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'art. **L.123-1-12** du code de l'urbanisme.

La réalisation des aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées au sens de la loi du 31 mai 1990.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

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

Constructions à usage de bureau ou de service

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

Constructions à usage d'activités

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger, figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de C.O.S pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes, à l'intérieur du volume bâti existant ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UC.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ou d'une démolition régulièrement autorisée *en ZPPAUP*.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où dominant les constructions importantes, soit qu'elles constituent de l'habitat collectif, soit qu'elles constituent des équipements collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Cette zone comporte deux secteurs :

- Un secteur UD a, voué exclusivement aux équipements collectifs.
- Un secteur UD b, voué essentiellement aux logements collectifs.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UD.2 ci-dessous.
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât).*

⊙ *Zones traversées par le gazoduc :*

a) *Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

b) *Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

c) *Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

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

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme en périmètre de ZPPAUP.

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

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs de toute nature et leurs annexes.

- L'aménagement, l'extension, la reconstruction des bâtiments à usage de logement existant, à condition qu'ils ne changent pas d'affectation.

- Les aires de stationnement, couvertes ou non, les aires de jeux, d'attraction et de sport, destinées à couvrir les besoins des occupants des constructions existantes sur le terrain.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone, des aménagements paysagers ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ n'excède pas la densité initiale.

- Dans le secteur UD a :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage des équipements.

- Dans le secteur UD b :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et les clôtures.

- Les constructions et changements de destination à usages de bureaux et services, ainsi que leurs annexes et clôtures, à condition que leur hauteur soit limitée à deux niveaux construits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

~~Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).~~

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales - Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles ou constituant un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Règle générale :
- Les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul.

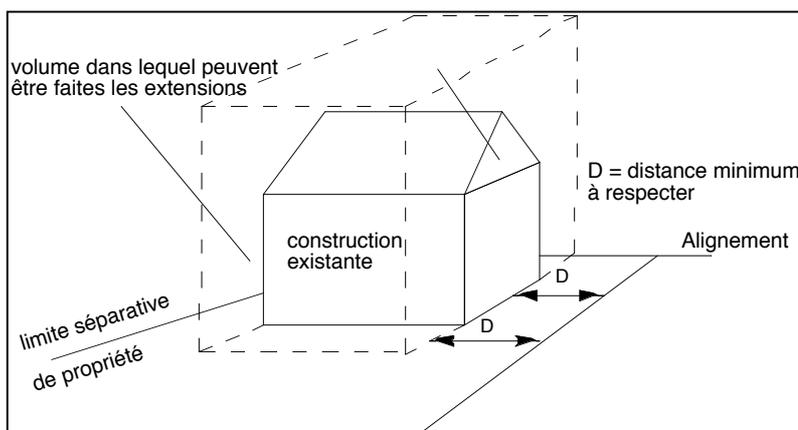
Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

- Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ~~dans la limite du C.O.S~~, situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).



- La façade ou le pignon de l'extension pourra comporter des baies.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent atteindre *soit* la hauteur de faîtage du plus haut des bâtiments existants sur le terrain, à la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998, *soit une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage*.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- *permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;*
- *et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).*

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m (les éléments de portail non compris).

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé, sauf en soubassement inférieur à 0,50 m de hauteur.

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

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UD.6.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

*Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de surface **de plancher** hors œuvre nette, ~~dans la limite du C.O.S.~~, à condition :*

- que leur affectation reste inchangée ;
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant.

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

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

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger, figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone occupée par des constructions à usage d'activités. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau, en front de la RD 605, doivent disposer d'une isolation phonique.

Cette zone comporte trois secteurs :

- Un secteur UX a, intégré dans le bourg, plus sensible du fait du voisinage.
- Un secteur UX b, situé en entrée sud-est du bourg, sur la RD 605.
- Un secteur UX c, affecté au maintien et au développement du centre commercial.

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX.2, et notamment les salles de spectacles, les changements d'affectation des constructions à usage d'activité, vers du logement autre que celui strictement indispensable à la surveillance et au gardiennage, dans les conditions fixées à l'article UX.2, 2 - 3° alinéa, ainsi que dans le secteur UXa, les installations classées soumises à autorisation.

⊙ *Zones traversées par le gazoduc :*

a) *Sont prosrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

b) *Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

c) *Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

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

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme en périmètre de ZPPAUP.

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

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, à l’exception de celles expressément mentionnées à l’article 1.2) :

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage de bureau, de service, de restauration et d’hôtellerie, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions et installations à usage d’équipements collectifs.
- Les constructions à usage d’habitation ne comprenant qu’un seul logement, et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées dans la zone, et dans la limite d’une par parcelle.
- Les constructions à usage d’habitation et leurs annexes, si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement d’équipement collectif.
- L’aménagement, la reconstruction à l’identique des bâtiments existants et l’extension, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à usage d’habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu’ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

• Dans le secteur UXa :

- Les constructions à usage d’activité ou d’entrepôt, à condition qu’elles n’accueillent pas une installation classée soumise à autorisation.
- Les constructions à usage commercial, si elles sont directement liées à une activité existante sur le terrain.

• Dans le secteur UXb :

- Les constructions à usage d’activité ou d’entrepôt.
- Les constructions à usage commercial.
- L’édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l’énergie électrique et au réseau de communication.

• Dans le secteur UX c :

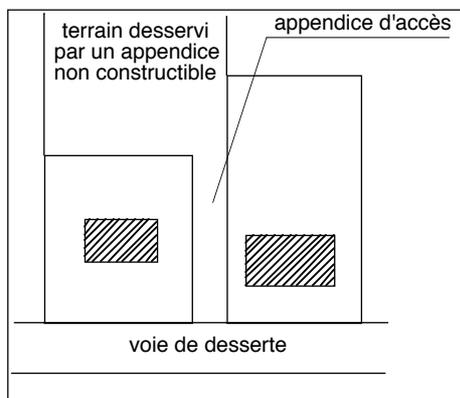
- Les constructions, ouvrages et installations exclusivement destinés au maintien et au développement du centre commercial.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l’exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d’accès.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé de largeur, de modalités d’exécution dans l’intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. Quand la voirie à créer fait plus de 50 mètres de long, son emprise doit être d’au moins 8 mètres.



L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortant de s'arrêter en dehors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer, à condition que leur destination reste inchangée :

- aux aménagements, extensions dans la limite du C.O.S et annexes, de constructions existantes avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998 ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

Le long de la RD 605, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation, en état de viabilité et permettant de supporter le trafic inhérent à l'autorisation du sol autorisée.

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

~~Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332-6-1-2°, alinéa e et R.332-15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).~~

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent être soumises à un pré-traitement. Elles doivent alors être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement.

b) Eaux pluviales – Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Sur des surfaces imperméabilisées de plus de 300 m², réservées à la circulation ou au stationnement des véhicules, l'ensemble des eaux pluviales doit être collecté, épuré des hydrocarbures et dirigé dans un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

En cas de construction neuve ou d'aménagement générant une imperméabilisation de plus de 300 m², un système de rétention des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif.

Dans les opérations d'ensemble :

- la mise en place d'un réseau séparatif est obligatoire ;
- l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées doit être collecté, épuré des hydrocarbures et dirigé dans un dispositif collectif apte à réguler les eaux pluviales, puis rejeté soit dans le réseau collectif, soit directement dans un émissaire naturel.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés, sur les parcelles et sur les voies nouvelles.

ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement. La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer soit sur place du bâtiment détruit, soit dans le respect du présent article.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Règle générale :

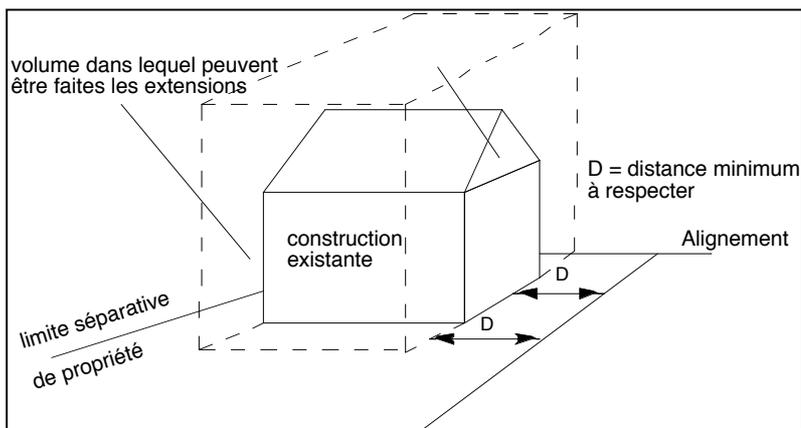
- Les constructions ou partie de construction stockant ou utilisant des produits à risque doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres.

Les autres constructions ou parties de constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 5 mètres.

- Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions dans la limite du C.O.S, situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives abouissant aux voies (voir schéma ci-contre).



- La façade ou le pignon de l'extension pourra comporter des baies. Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;

- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, *ou d'une démolition régulièrement autorisée en ZPPAUP* ;
- la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir ;
- les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;
- les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998, dans la limite du C.O.S.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré à la périphérie du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

Elle ne doit pas excéder 8 mètres, dans les secteurs UXa et UXc, et 12 mètres, dans le secteur UXb.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- *permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;*
- *et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).*

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres (les éléments de portail non compris)

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

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

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UX.6. Les parties maçonnées seront obligatoirement enduites.

Les clôtures sur rues seront édifiées en limite de parcelles et constituées :

- soit d'une maçonnerie pleine sur 2 mètres maximum de hauteur,

- soit d'un mur bahut maçonné de 0,60 mètres de hauteur surmonté d'un grillage ou grille ; l'ensemble ne devant pas être supérieur à 2 mètres Le raccordement des clôtures aux aménagements d'accès en retrait se fera par une maçonnerie pleine de 2 mètres de hauteur maxi pour supporter les portails d'accès et enseignes commerciales, si nécessaire.

Les autres clôtures en limite séparative seront, au choix :

- maçonnées ou
- constituées d'un grillage de 2 mètres de hauteur maximum, complété par des haies vivaces ou des plantes grimpantes persistantes.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable aux extensions de surface **de plancher** ~~hors œuvre nette~~ des constructions existantes. Elle s'applique aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Il est aménagé deux places de stationnement par logement réalisé, en tout ou en partie sur de la surface ~~hors œuvre brute~~ **de plancher** créée.

Il est aménagé une place de stationnement par logement en réhabilitation sur de la **surface de plancher** SHOB existante.

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

Constructions à usage de bureau ou de service

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

Constructions à usage d'activités artisanales

Il est créé une place de stationnement par 50 m² de surface **de plancher** ~~hors œuvre brute~~.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 m² de **surface de plancher**.

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

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 10 m² de salle de restaurant ; une chambre d'hôtel.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger, figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter :

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 500 m² de terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

*

* *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

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

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.

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

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

- Zone 1AU : zone d'urbanisation future.
- Zone 2AU : zone d'urbanisation future différée.
- Zone 1AUx : zone d'urbanisation future réservée aux activités
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle.

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de zones actuellement non équipées ou en cours d'équipement, destinées à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (ZAC, lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La zone comporte deux secteurs :

- *un secteur 1AUa, qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone de Robillard,*
- *un secteur 1AUb, qui correspond à la zone des Regains.*

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

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

1 - Rappels :

- Néant

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU.2 ci-dessous et notamment le comblement des mares, fossés, rus et autres zones humides.
- *Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât).*

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- 1 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme en périmètre de ZPPAUP.
- 3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des principes définis dans les "orientations d'aménagement" :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, sous réserve qu'ils prennent en compte la totalité du secteur considéré et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

- L'exercice de professions pouvant s'exercer dans la construction même et ne présentant pas de nuisance pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, de loisirs, de services, et leurs annexes.
- Les aires de stationnement, couvertes ou non, de plus de 9 unités.
- Les aires de jeux, d'attraction et de sport, ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'habitation, de bureau, et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Toutefois, dans la zone de protection du captage indiquée aux documents graphiques n° 3, aucune construction ou partie de construction, ou aucun stockage ne pourra y être admis, s'ils sont de nature à engendrer des risques de pollution souterraine.

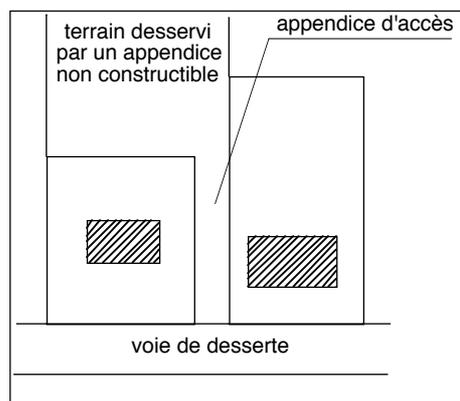
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors-œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès, et de tout "passage commun".

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. En outre, les principes figurant dans les "orientations d'aménagement" devront être respectés.



Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment (interdiction des garages en sous-sol), sauf si la topographie du terrain l'implique.

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

~~Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).~~

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Pour toute imperméabilisation de plus de 500 m², un système de rétention et d'épuration des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

En cas de création de voie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés. Le raccordement des constructions doit se faire en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain et *soit à l'alignement, soit en observant un retrait d'au moins 5 mètres.*

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions principales doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

En secteur 1AUb, les constructions respecteront obligatoirement cette marge de reculement par rapport aux limites communes avec les autres zones (UA et UB).

Implantation des constructions par rapport aux rus : Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres du ru du Châtelet.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

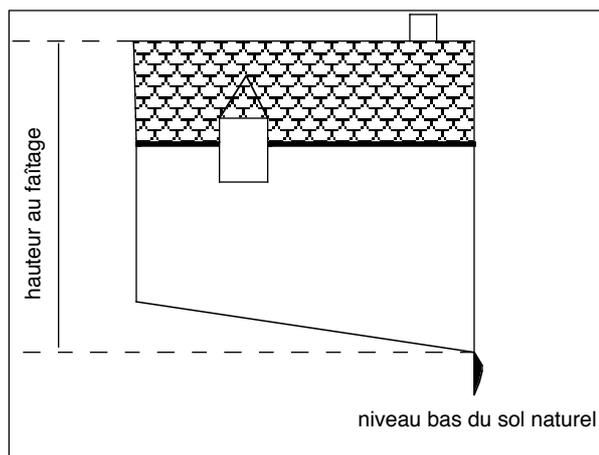
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, *ou d'une démolition régulièrement autorisée en ZPPAUP* ;
 - ~~la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir ;~~
 - les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;
 - les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998, dans la limite du C.O.S.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 mètres, *et R + 1 + comble pour le secteur 1AUa*.

Cette hauteur ne pourra excéder 8 mètres et R + comble en secteur 1AUb.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension dans la limite du C.O.S ou de reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 12 mètres à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.



Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt du site.

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- *permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;*
- *et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).*

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, supérieures à 35°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine, les lucarnes rampantes sont autorisés ;
- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;
- les annexes accolées au bâtiment principal ou ~~accolées à un mur de clôture~~ *implantées en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;
- les annexes non accolées au bâtiment principal ou ~~à un mur de clôture~~ *non implantées en limite séparative* peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 m au faîtage.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives.

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m (éléments de portail non compris).

La clôture est constituée au choix :

- d'un grillage (confer article 1AU.13), doublé ou non d'une haie, posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;
- d'un muret maçonné et enduit de 1,40 mètres de hauteur maximale, éventuellement accompagné d'une haie ;
- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage et éventuellement accompagné d'une haie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de modification non substantielle.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé, sauf en soubassement inférieur à 0,50 m de hauteur.

Sur limites séparatives, les murs de clôture seront obligatoirement enduits.

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

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AU.6.

En bordure avec les terres agricoles situées en limite Nord de la zone 1AU située le long de la RD 47, la clôture est constituée d'une haie (Cf. article 1AU.13), doublée ou non d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 m de hauteur.

Dispositions diverses

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

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

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de surface ~~hors œuvre nette~~ **de plancher hors œuvre nette**, dans la limite du C.O.S, à condition :

- que leur affectation reste inchangée ;
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant.

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

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

2 - Nombre d'emplacements

Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé au moins une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

Constructions à usage d'habitation

Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

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

Constructions à usage de bureau ou de service

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligations de planter :

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le C.O.S. est fixé à 0,40 *en secteur 1AU a et à 0,30 en secteur 1AU b.*

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de C.O.S pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes, à l'intérieur du volume bâti existant ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article 1AU.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ou d'une démolition régulièrement autorisée *en ZPPAUP.*

*

* *

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à long terme de la Commune. Elle est identifiée uniquement, compte tenu de son urbanisation partielle et de sa situation en vis-à-vis des extensions récentes, de manière à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U,

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU.2 ci-dessous et notamment le comblement des mares, fossés, rus et autres zones humides.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

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

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme.

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

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article 1.2) :

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des bâtiments existants à usage agricole, à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'habitation, et à condition qu'ils n'engendrent pas un accroissement notable des rejets des eaux usées et eaux pluviales.

- La construction d'annexes et petits appentis ne dépassant pas 20 m², à condition qu'ils soient strictement indispensables à l'activité agricole existante sur la zone.

- Les affouillements nécessaires à la réalisation d'ouvrage de rétention des eaux pluviales.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Les extensions des constructions doivent être implantées :
 - soit en recul d'au minimum 3,50 mètres ;
 - soit en prolongement d'une construction existante, cette extension ne devant pas réduire la distance minimum observée par la construction existante par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

La reconstruction doit s'effectuer sur place du bâtiment détruit. L'aménagement des constructions peut s'effectuer sur tous les bâtiments, quelle que soit la distance observée aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- L'aménagement, l'extension modérée ou la reconstruction d'un bâtiment ne doivent pas avoir pour effet d'accroître sa hauteur.

Compte tenu du caractère non constructible de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les clôtures sont constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

La clôture en limite avec le chemin du Pré Rond doit être conservée en l'état tant qu'un projet d'aménagement d'ensemble de la zone n'est pas pris en considération.

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligations de planter :

La haie aménagée le long du chemin du Pré Rond doit être conservée en l'état tant qu'un projet d'aménagement d'ensemble de la zone n'est pas pris en considération.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUx

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, mais bien desservie par une voie routière importante. Son urbanisation est conditionnée à un aménagement d'ensemble cohérent, notamment au plan des aménagements routiers, ainsi que de la desserte en réseaux divers.

Cette zone est identifiée dans le Schéma Directeur Almont-Brie-Centrale en "extension d'urbanisation première phase" et en "zone d'activités première phase" (schéma de secteur).

La bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 605 n'est pas intégrée dans le règlement, au regard de la réalisation d'un projet urbain qualitatif (article L.111.1.4 du code de l'urbanisme), présenté dans les « orientations d'aménagement » et justifié dans le rapport de présentation (page 121).

Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement (...). Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les constructions exposées au bruit de la RD 605 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe).

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

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

1 - Rappels :

- Néant

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AUx.2 ci-dessous.

ARTICLE 1AUx.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

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

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

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles respectent les principes de composition urbaine définis dans les « orientations d'aménagement » :

- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'activités, sous réserve aussi de la réalisation des équipements collectifs nécessaires et du respect des principes d'aménagement figurant dans les "orientations d'aménagement".

- Les constructions à usage de bureau, de service et les constructions à usage commercial.

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.

- Les constructions à usage d'activité ou d'entrepôt, soumis ou non à la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises autorisées dans la zone, et dans la limite d'une par parcelle.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement d'équipement collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et au réseau de communication.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx.3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique, et notamment au regard des principes exposés dans les orientations d'aménagement.

Ces voiries devront être conçues de façon à ne créer qu'un unique carrefour avec la RD 605 pour toute la zone 1 AUx et commun avec la zone UX limitrophe.

L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortant de s'arrêter en dehors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

Les dessertes véhicules des parcelles directement sur la RD 605 sont interdites : le terrain doit être desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

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

ARTICLE 1AUx.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent être soumises à un pré-traitement. Elles doivent alors être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement.

b) Eaux pluviales – Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

En cas de construction, d'aménagement ou de traitement au sol générant une imperméabilisation de plus de 300 m², les eaux pluviales doivent être collectées, épurées des hydrocarbures et dirigées dans un système de rétention des eaux pluviales aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif, puis rejetées soit dans le réseau collectif, soit directement dans un émissaire naturel.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Ils doivent être enterrés, sur les parcelles et sur les voies nouvelles.

ARTICLE 1AUx.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

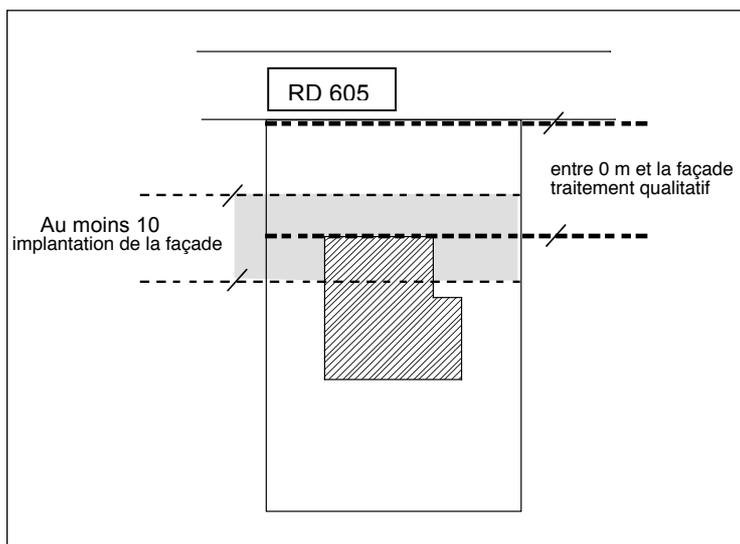
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Par rapport à la RD 605, les constructions édifiées sur une parcelle ayant un front sur cette voie, doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres sur l'alignement.

~~La bande de terrain située entre l'alignement et la façade du bâtiment ne doit comporter :~~

- ~~- aucune aire de service, déchargement ou desserte de poids lourds ;~~
- ~~- aucune aire de stockage ;~~
- ~~- aucune construction annexe.~~

~~Seules y sont autorisées les aires de stationnement pour véhicules légers et camionnettes, et les espaces verts ou de mise en valeur du bâtiment, dans les conditions définies aux articles 1AUx.12 et 13.~~



NOTA : le terrain étant aujourd'hui construit, il n'est plus assujéti à la loi Barnier (article L111-1-4).

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE 1AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Les constructions ou partie de construction stockant ou utilisant des produits à risque doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les autres constructions ou parties de constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 5 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite séparative figurée au document graphique n° 3.2.

ARTICLE 1AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE 1AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré à la périphérie du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

Elle ne doit pas excéder une hauteur plafond (*au faitage*) de 110 mètres NGF (niveau général de la France), ~~suivant la coupe présentée en page ci contre.~~

ARTICLE 1AUx.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- *permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;*
- *et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).*

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

Toute construction principale située sur une parcelle ayant un front sur la RD 605 doit comprendre un traitement de la façade faisant face à cette voie particulièrement soigné, même si la desserte ne se fait pas sur cet axe.

Clôtures :

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,50 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

~~Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AUx.6. Ces clôtures respecteront en outre la typologie définie en annexe au présent règlement. Les parties maçonnées seront obligatoirement enduites. Dans tous les cas, leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres, éléments de portail non compris.~~

~~Les clôtures le long de la limite séparative, figurée au document graphique n° 3.2, doivent être composées d'une haie végétale comme indiquée à l'article 1AUx.13.~~

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres (les éléments de portail non compris)

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AUx.6. Les parties maçonnées seront obligatoirement enduites.

Les clôtures sur rues seront édifiées en limite de parcelles et constituées :

- *soit d'une maçonnerie pleine sur 2 mètres maximum de hauteur,*
- *soit d'un mur bahut maçonné de 0,60 mètres de hauteur surmonté d'un grillage ou grille ; l'ensemble ne devant pas être supérieur à 2 mètres Le raccordement des clôtures aux aménagements d'accès en retrait se fera par une maçonnerie pleine de 2 mètres de hauteur maxi pour supporter les portails d'accès et enseignes commerciales, si nécessaire.*

Les autres clôtures en limite séparative seront, au choix :

- *maçonnées ou*
- *constituées d'un grillage de 2 mètres de hauteur maximum, complété par des haies vivaces ou des plantes grimpantes persistantes.*

ARTICLE 1AUx.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement pour poids lourds ne sont pas autorisées à moins de 20 m de la RD 605.

Cette obligation est applicable aux extensions de surface **de plancher** ~~hors œuvre nette~~ des constructions existantes. Elle s'applique aussi en cas de changement de destination.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

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

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

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

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation

Il est aménagé deux places de stationnement par logement réalisé, en tout ou en partie sur de la surface ~~hors œuvre brute~~ **de plancher** créée. Il est aménagé une place de stationnement par logement en réhabilitation sur de la ~~SHOB~~ **surface de plancher** existante.

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

Constructions à usage de bureau ou de service

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

Constructions à usage d'activités artisanales

Il est créé une place de stationnement par 50 m² de surface *de plancher* ~~hors œuvre brute~~.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 m² de *surface de plancher*. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 10 m² de salle de restaurant ; une chambre d'hôtel.

ARTICLE 1AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligations de planter :

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les clôtures le long de la limite séparative, figurée au document graphique n° 3.2, doivent être composées d'une haie végétale traitée d'une bande d'arbustes, dont au plus 50 % sont des persistants doublés d'une bande de végétaux hauts (au minimum 10 mètres à maturité).

Pour les opérations d'ensemble venant jusqu'à moins de 10 mètres de la RD 605, il doit être réalisé un alignement d'arbre à hautes tiges, le long de cette voie, sur un espace collectif.

Dans le cas d'une construction réalisée en dehors d'une opération d'ensemble, implantée sur une parcelle venant jusqu'à moins de 10 mètres de la RD 605, il doit être réservé le long de cette voie, une bande de 5 mètres de large, plantée d'un alignement d'arbres à haute tige.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- le secteur Aa, de confortation de l'activité agricole sous toutes ses formes ;
- le secteur Ac, réservé à l'exploitation de « jardins familiaux ».

Les constructions exposées au bruit de la RD 605 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe).

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A.2 ci-dessous et notamment les travaux qui sont de nature à porter atteinte définitivement à la qualité paysagère, le comblement des mares et zones humides.

⊙ *Zones traversées par le gazoduc :*

a) *Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

b) *Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

c) *Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

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

1 - Rappels :

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

2 - ~~Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme.~~

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

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article 1.2) :

• Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions *nécessaires à l'exploitation* agricole et leurs annexes, à condition qu'elles s'implantent à proximité des constructions agricoles existantes.

- Les constructions nécessaires aux activités constituant le prolongement d'une exploitation agricole existante dans la commune du Châtelet-en-Brie, à condition qu'elles s'implantent à proximité des constructions agricoles existantes.

- Les bâtiments d'élevage d'animaux.

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et si elles s'implantent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et celles liées à l'épuration et au traitement des eaux usées.

- Les garages de caravanes, à condition qu'ils s'effectuent dans des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Toutefois :

- Dans la zone de protection du captage indiquée aux documents graphiques n° 3, aucune construction ou partie de construction, ou aucun stockage ne pourra y être admis, s'ils sont de nature à engendrer des risques de pollution souterraine.

- Aucune construction ou installation engendrant une imperméabilisation du sol ne sera autorisée à une distance inférieure à 50 mètres d'un massif boisé de plus de 100 hectares. Les bandes de protection des lisières figurant aux documents graphiques ne peuvent recevoir aucune construction ou installation nouvelle ne constituant pas une extension d'ouvrage d'édifice ou de construction existante.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, à condition que la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ n'excède pas la densité initiale.

- La réaffectation des bâtiments désignés dans les orientations d'aménagement comme « immeubles protégés », pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, ou dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article 15 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003), dans les limites suivantes :

- les changements de destination ne pourront avoir pour effet de créer plus de *trois* logements *par site identifié sur le plan de zonage n° 3.1* ;

- toutes dispositions seront prises pour que les risques et nuisances, tant sonores qu'olfactives, soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;

- les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés.

• *Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.*

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

- Dans le secteur Ac :
- Les abris de jardins et appentis nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment (interdiction des garages en sous-sol).

Le long de la RD 605, y compris pour les exploitations agricoles :

- les accès sont limités à un seul par terrain ;
- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- l'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortant de s'arrêter en dehors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

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

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Cette alimentation peut provenir soit du réseau collectif, soit d'un forage répondant aux normes sanitaires.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article, ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions, n'induisant pas une augmentation de la *surface de plancher* supérieure à 20 % de l'existant.

Le rejet dans le réseau des eaux résiduaires agricoles peut être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales – Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention et d'infiltration ou vers un émissaire naturel.

Pour toute imperméabilisation de plus de 500 m², un système de rétention des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions à usage agricole et les habitations doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes, appentis, abris de jardins ;
- les aménagements et extensions de bâtiment existant à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer, soit sur place du bâtiment détruit, soit dans le respect du premier alinéa du présent article.

- Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RD 605.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.
- A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Règle générale :

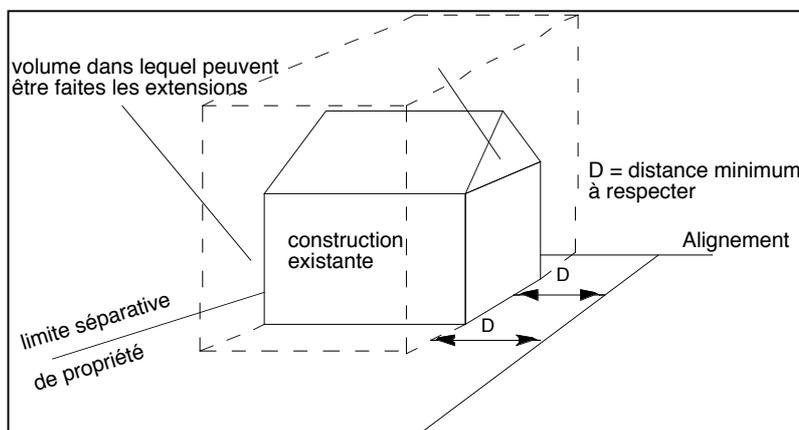
- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre.

- Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (voir schéma ci-contre).



- La façade ou le pignon de l'extension pourra comporter des baies.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

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

- Par rapport aux lisières des boisements

Dans les bandes de protection des lisières figurant aux documents graphiques, les annexes, installations, ouvrages autorisés en accompagnement de la construction principale devront s'implanter à moins de 50 m de cette dernière, et sans être plus proche de la lisière.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du faîtage du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne peut excéder 10 mètres.

Toutefois :

- la hauteur des constructions édifiées à moins de 100 mètres d'un ou plusieurs autres bâtiments peut atteindre la hauteur du plus haut des bâtiments situés dans ce périmètre ;
- ces règles ne s'appliquent pas en cas d'aménagement, d'extension dans la limite de 25 % de la *surface de plancher* existante, ou de reconstruction, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur, *ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent respecter l'intérêt du site local.

Les murs de clôture figurant aux documents graphiques doivent être conservés.

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages et doublées ou non de haies.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Les haies figurant aux documents graphiques doivent être conservées ou remplacées par des haies constituées d'arbustes à feuilles caduques d'essences locales.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Au dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

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

Les constructions exposées au bruit de la RD 605 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe).

Cette zone est divisée en *six* secteurs :

- le secteur Na, espaces naturels protégés ;
- le secteur Nb, parcs de châteaux ;
- le secteur Nc, espaces verts publics ;
- *le secteur Ne, équipements publics ou d'intérêt collectifs, situés au lieu-dit «les Petits Champs» ;*
- le secteur Nh, urbanisation diffuse ; *un secteur Nhb, se différencie du secteur Nha par l'article N.6 ;*
- le secteur Nhl, parc résidentiel de loisirs de la Mussine.

Rappel : Art. R. 123-8 - (...) 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.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N.2 ci-dessous et notamment les travaux qui sont de nature à porter atteinte définitivement à la qualité paysagère, le comblement des mares et zones humides.

⊙ *Zones traversées par le gazoduc :*

a) *Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

b) *Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 195 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

c) *Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 100 ; 245 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 500).*

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- 1 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L. 421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme en périmètre de ZPPAUP.
- 3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article 1.2) :

Dans l'ensemble de la zone :

- Aucune construction ou installation engendrant une imperméabilisation du sol ne sera autorisée à une distance inférieure à 50 mètres d'un massif boisé de plus de 100 hectares. Les bandes de protection des lisières figurant aux documents graphiques ne peuvent recevoir aucune construction ou installation nouvelle ne constituant pas une extension d'ouvrage d'édifice ou de construction existante.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et routier.
- Les pylônes et antennes de distribution de l'énergie et de télécommunication.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et celles liées à l'épuration et au traitement des eaux usées, ou des déchets.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.
- Les constructions à usage d'abris de jardin, à condition qu'elles présentent une emprise au sol inférieure à 10 m² et qu'elles soient édifiées sur des terrains attenants à une unité foncière existante à la date d'approbation du présent P.L.U, dont la construction principale est implantée en zone constructible.

Dans le secteur Na :

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la **surface de plancher** pré-existante et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, à condition que :
 - cette extension soit limitée au total à 20 % de la **surface de plancher** existante, par propriété ;
 - les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
 - les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;
 - qu'elles ne changent pas d'affectation, sauf à entrer en conformité avec le présent article ;
 - qu'elles aient été régulièrement autorisées, sauf à avoir été édifiées avant 1950.

Dans le secteur Nb :

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la **surface de plancher** pré-existante et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, à condition que :
 - les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
 - les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;

- qu'elles soient destinées à l'habitation, l'équipement collectif, la restauration, l'hôtellerie, les activités culturelles ou éducatives, l'activité équestre ;
- que les extensions n'excèdent pas 300 m².

- Dans le secteur Nc :

- Les aires de stationnement, non couvertes, de plus de 9 unités.
- Les aires de jeux, d'attraction et de sport, ouvertes au public.

- Dans le secteur Ne :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les constructions à usage de logement et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

- Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles, ne comportant qu'un seul logement, et leurs annexes.

- Les constructions à usage de bureau, de service, si elles sont intégrées dans l'habitation du professionnel dans la limite de 50 % de *surface de plancher* de l'ensemble des constructions édifiées sur la parcelle et de 100 m² de *surface de plancher*.

- Les constructions à usage d'activités, autres que celles du précédent alinéa, ne constituant pas un entrepôt, non soumises à autorisation au titre des installations classées, et à condition que :

- les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative ;
- que leur *surface de plancher* n'excède pas 100 m².

- Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux, à condition qu'elles ne constituent pas une activité agricole et que les nuisances prévisibles restent compatibles avec la dominante habitat de la zone.

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants, dans la limite de la *surface de plancher* pré-existante et l'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisés dans la zone, à condition que :

- cette extension soit limitée au total à 20 % de la *surface de plancher* existante, par propriété ;
- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
- les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative ;
- qu'elles ne changent pas d'affectation, sauf à entrer en conformité avec le présent article.

- Dans le secteur Nh I :

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

- L'aménagement, sans extension, ni en surface, ni en nombre d'emplacements, du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) existant à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, et, à l'intérieur de ce PRL :

- les constructions de sanitaires ;
- l'implantation de caravanes ou mobil-homes dans la limite d'une par parcelle ;
- l'aménagement et l'extension, dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante, d'une construction à usage d'habitation et ses annexes, si elle est destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage du PRL, autorisée dans la zone et existante à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment (interdiction des garages en sous-sol), sauf si la topographie du terrain l'implique.

Les accès aux constructions existantes ou à édifier sur la zone Nb sont autorisés.

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

- Dans le secteur Nh :

Pour être constructible, un terrain ne peut présenter de passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions limitées à 20 % de la *surface de plancher* existante, et annexes de construction existante avant la publication du P.O.S, le 31 mars 1998 ;
- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Cette alimentation peut provenir soit du réseau collectif, soit d'un forage répondant aux normes sanitaires. Par ailleurs, l'aménagement du PRL n'est autorisé que s'il est alimenté par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour la défense incendie.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article, ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions :

- n'induisant pas une augmentation de la *surface de plancher* supérieure à 50 m² ;
- n'induisant pas une augmentation de plus de 20 % de la quantité de rejet ;
- n'induisant pas un changement d'affectation.

- Dans le secteur Nh :

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela est possible ; et inspectés facilement et accessibles par véhicule.

- Dans le secteur Nh / :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement. Aucun aménagement du PRL ne peut être autorisé en dehors du bon accomplissement des deux alinéas ci-dessus.

b) Eaux pluviales – Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention et d'infiltration ou vers un émissaire naturel.

- Dans le secteur Nh :

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas d'aménagement au sol ou de construction ne constituant pas une extension d'une construction principale existante, la totalité des surfaces au sol imperméabilisées, ne peut excéder 200 m² de la surface du terrain.

Cette limite peut être dépassée à condition que les eaux pluviales issues de ces surfaces imperméabilisées soient renvoyées dans un dispositif de rétention d'eaux pluviales rejetant soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collectif, un débit régularisé compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

- Dans le secteur Nh / :

Aucun aménagement du PRL ne peut être autorisé en dehors du bon accomplissement de l'alinéa ci-dessus.

Pour toute imperméabilisation de plus de 500 m², un système de rétention des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif.

3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Dans les secteurs Na, Nb et Nc :

Les constructions situées à moins de 100 mètres d'une zone U, AU ou N doivent respecter la règle de ladite zone. Les installations et autres constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

- Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RD 605.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

- A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement aux moins égale à 5 mètres.

- Dans le secteur Nh :

Les constructions doivent s'implanter entre l'alignement de la voie et la marge de recul maximale observée pour les constructions édifiées sur les parcelles adjacentes.

Peuvent toutefois s'implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol ;
- les aménagements, extensions limitées à 20% de la *surface de plancher*, reconstructions sur place de bâtiment existant à la date de publication du POS, le 31 mars 1998, qui ne respecteraient pas les dispositions des alinéas du présent article.

La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer, soit sur place du bâtiment détruit, soit dans le respect des trois premiers alinéas du présent article.

Secteur Nh b : Toutes les constructions doivent s'implanter intégralement dans la partie de terrain en zone Nh b, quel que soit l'éloignement de la voie de desserte.

- Dans le secteur Nh / :

Les constructions, caravanes et mobil-homes doivent être édifiés en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement d'une seule des voies publiques ou voies de desserte (si le terrain est desservi par plus d'une voie).

Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, les aménagements et extensions modérées de bâtiment existant à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

L'alinéa ci-dessus ne s'applique pas aux caravanes et mobil-homes, ni à la reconstruction de bâtiment qui doivent s'effectuer dans le respect du premier alinéa du présent article.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Dans les secteurs Na, Nb et Nc :

Les constructions, situées à moins de 100 mètres d'une zone U, NA ou N h doivent respecter la règle de ladite zone. Les autres constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations doivent être implantées en respectant une marge de reculement aux moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Dans le secteur Nh :

Règle générale :

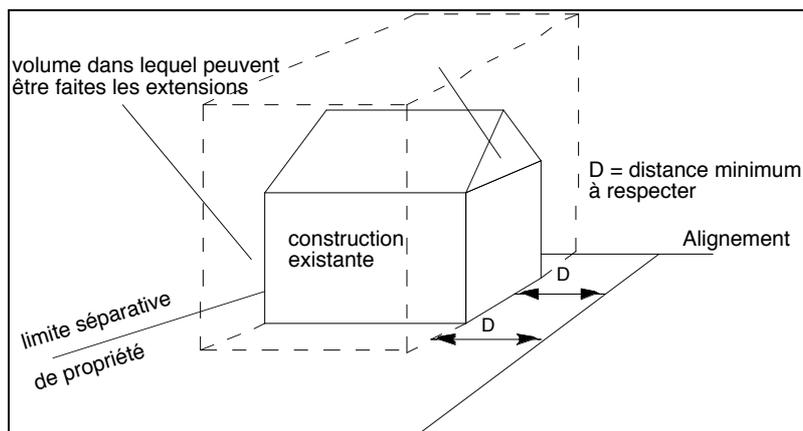
Les constructions doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul. Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

- Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas aux extensions situées en prolongement d'une construction existante, avec ou sans ouverture, et sous la condition suivante :

- cette extension ne réduit pas la distance minimale effective par rapport aux limites séparatives abouissant aux voies (voir schéma ci-contre).



- La façade ou le pignon de l'extension sera aveugle.

Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Implantation des constructions par rapport aux rus : Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres du ru du Châtelet ou du ru des Grands Champs.

- Dans le secteur Nh / :

Les constructions doivent être implantées en recul d'au minimum 3,50 mètres. Les mobil-homes et caravanes doivent être implantés en recul d'au minimum 1,50 m par rapport aux limites séparatives du lot.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Par rapport aux lisières des boisements

Dans les bandes de protection des lisières figurant aux documents graphiques, les annexes, installations, ouvrages autorisés en accompagnement de la construction principale devront s'implanter à moins de 50 m de cette dernière, et sans être plus proche de la lisière.

- Dans le secteur Nh / :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3,50 mètres. La distance entre deux caravanes ou mobil-homes doit être au moins égale à 3,00 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs Na, Nb, Ne et Nc :

Il n'est pas fixé de règle :

- dans les secteurs Na et Nb, les possibilités d'extension étant définies à l'article N.2,
- s'agissant d'équipements de plein air en secteur Nc.

En secteur Ne, l'emprise au sol autorisée est limitée à 20 % de la superficie de la propriété.

- Dans le secteur Nh :

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement, l'extension modérée, la reconstruction d'une construction existante à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article, et à condition qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

- Dans le secteur Nh / :

Les habitations légères de loisirs ne peuvent excéder 20 % du lot du parc résidentiel de loisirs qu'elles occupent. Les terrasses et autres surfaces imperméabilisées non construites ne peuvent excéder 20 % du lot du PRL qu'elles occupent.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du faîtage du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

- Dans les secteurs Na, Nb , Ne et Nc :

La hauteur des constructions édifiées à moins de 100 mètres d'un ou plusieurs autres bâtiments, ne peut excéder celle du plus haut des bâtiments situés dans ce périmètre.

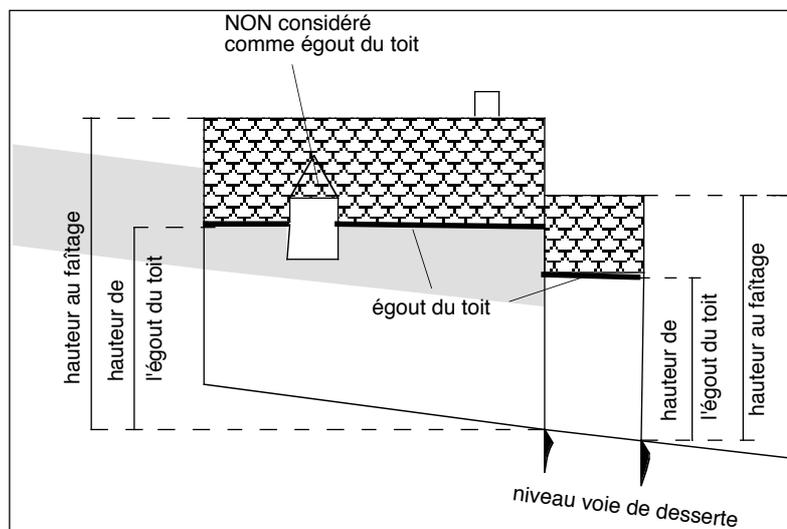
Toutefois, un *maximum* de 10 mètres peut toujours être atteint.

Les installations et ouvrages liés aux équipements d'infrastructure ne doivent pas excéder 5 m de hauteur.

- Dans le secteur Nh :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres.

Au hameau de Traveteau, face à la voie de desserte, les constructions doivent avoir le plus grand linéaire de l'égout du toit compris entre 3,50 mètres et 5 mètres à partir du niveau trottoir de la voie de desserte considéré au droit de la construction. Pour les constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.



Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension dans la limite de 25 % de la *surface de plancher* existante, ou de reconstruction, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'amplifier les écarts à la règle.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des accès du bâtiment donnant sur la voie de desserte ne peut être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau de la voie de desserte considérée au droit de la construction (sauf si la topographie du terrain l'implique).

- Dans le secteur Nh / :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des habitations légères de loisirs, mesurée depuis le niveau le plus bas considéré dans l'emprise de cette installation, jusqu'au point le plus élevé, ne doit pas excéder 4 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les aménagements, extensions et reconstructions doivent respecter le style de l'époque de construction ou être de facture contemporaine.

Les ornementsations de façade ou de toiture, et les modénatures doivent être conservées.

La grille longeant la RD 213, à Saveteux, doit être conservée.

- Dans les secteurs Ne et Nh :

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- *permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;*
- *et (ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).*

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse ou en croupe.

Toutefois, en cas d'extension de bâtiment existant, la construction nouvelle peut avoir une pente de toiture comprise entre l'existant et 45°.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives.

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pente de toiture. Cette restriction ne s'applique pas aux vérandas.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment *et abris de jardins* ;
- extension ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant ;
- architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain est particulièrement justifiée.

Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.

Façades :

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

Clôtures :

D'une façon générale, la clôture est constituée au choix :

- d'un grillage, doublé ou non d'une haie, posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;
- d'un muret maçonné et enduit de 1,40 m de hauteur maximale, éventuellement accompagné d'une haie ;

- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 m de hauteur maximale, surmonté d'une grille et éventuellement accompagné d'une haie.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de modification non substantielle.

Au hameau de Traveteau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle, existants à la date de publication du P.O.S, lesquels peuvent être conservés et prolongés (sur la parcelle ou sur les parcelles voisines) dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

Au Châtelet-en-Brie, les clôtures en limite avec la zone Na doivent impérativement être constituées d'une haie comme indiqué à l'article N.13, doublée ou non d'un grillage posé sur poteaux métalliques.

- Dans le secteur Nh / :

Les constructions doivent être conçues de façon à être le moins visible possible de l'extérieur.

Les couvertures des habitations légères de loisirs doivent être en matériaux légers ou en tuiles.

Clôtures : elles devront être constituées par des barrières en bois (avec ou sans grillage), d'une hauteur maximale d'un mètre, dont la couleur sera obligatoirement « blanc » ou « bois naturel », ou par des haies vives comparables à celles existantes dans l'ensemble immobilier, d'une hauteur comprise entre 1 m 80 et 2 mètres.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Dans le secteur Nh :

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de *surface de plancher hors œuvre nette*, à condition :

- que leur affectation reste inchangée ;
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Constructions à usage d'habitation

Il est aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau ou de service

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.

- Dans le secteur Nh / :

Il est aménagé une place de stationnement par lot du parc résidentiel de loisirs, plus 20 % d'aires de stationnement non affectée.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme, les parties effectivement non couvertes de boisement (clairières) ne devront pas être comprises comme espaces boisés à créer, mais au contraire, rester exemptes de tout boisement.

Obligations de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence autochtone.

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Au dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

Les espaces libres ne peuvent être plantés à plus de 30 % d'essences résineuses ou à feuilles persistantes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

* *

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

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

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

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

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ~~hors œuvre 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 de plancher** ~~hors œuvre nette~~ ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de

validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

6 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

(Sans objet : définitions rapportées par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007).

7 - LIMITES SEPARATIVES

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

8 - VOIES PRIVEES

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

9 - LOGEMENTS COLLECTIFS

*Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.*

ANNEXE
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR
LE P.L.U.

ARTICLE L.111.9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

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

ARTICLE L.111.10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

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

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

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

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

ARTICLE L.421.4

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

• **Les textes du règlement national d'urbanisme :**

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3
Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) *Abrogé*
b) *Abrogé*
c) *Abrogé*
d) *Abrogé*
e) *Abrogé*
- 2° a) *La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;*
b) *La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)*
c) *La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;*
d) *La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;*
e) *Abrogé*
- 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux

d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droits.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des

constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils

généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*

*

*