

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

SERVON

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 14 juin 2001 arrêtée le : 26 juin 2003	prescrite le : 15 mars 2007
approuvée le : 19 mars 2004	arrêtée le : 7 juin 2012
modifiée les : 23 juin 2005 18 octobre 2007 - 19 mai 2011	approuvée le : 20 juin 2013
révision simplifiée le : 18 septembre 2008	modifiée le :
révision simplifiée le : 17 septembre 2009	mise à jour le :
révision simplifiée le : 16 septembre 2010	

PIECE N° 4
RÈGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
20 juin 2013

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 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 et juridique du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone	3
Article 4	- Adaptations mineures	4
Article 5	- Desserte des véhicules incendie	4
Article 6	- <i>Rappels de textes</i>	5
Article 7	- <i>Reconstruction à l'identique</i>	5
Article 8	- <i>Gestion des COS résiduels et augmentation des droits à construire</i>	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	8
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	17
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UX.....	28
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UY.....	35
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UR	38

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

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone AUx	41
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2AU	49
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone A	51
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone N	55

TITRE IV - DEFINITIONS	59
-------------------------------------	----

*

*

*

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 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

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

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 et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, 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°5D du présent P.L.U.
- 3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les zones de droit de préemption urbain ; les zones d'aménagement différé (Z.A.D)
- 4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
 - les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :
- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 - les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier 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. 315-2-1 ;
 - 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 auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA	référée au plan par l'indice	UA
- la zone UB	référée au plan par l'indice	UB
- la zone UX	référée au plan par l'indice	UX
- la zone UY	référée au plan par l'indice	UY
- la zone UR	référée au plan par l'indice	UR

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

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

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

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises
Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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
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 classés

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

En application de l'article **L 123-1-9** du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans 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 ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer 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 appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

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

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

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

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

Article L127-1

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

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

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

Article L128-1

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

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

*

*

*

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :
 - Zone UA : centre ancien de l'agglomération
 - Zone UB : zone périphérique résidentielle
 - Zone UX : zone d'activités existante
 - Zone UY : zone correspondant aux emprises publiques du domaine ferroviaire
 - Zone UR : échangeur routier Francilienne RN 104 / RN 19 et raccordement de la zone d'activités du Tubœuf (à Brie-Comte-Robert)

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités correspondant au centre ancien de Servon. Elle présente un caractère dense et les bâtiments sont en général construits en ordre continu. Le présent règlement vise à conforter ces caractéristiques et la qualité architecturale du site.

Elle comprend deux secteurs distincts :

- le secteur UA a, qui correspond à un règlement très incitatif pour les commerces et services, dans une optique de renforcement des fonctions centrales du village ;
- le secteur UA b, où le règlement sera moins incitatif, sans interdire tout développement commercial.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- La création et l'extension d'installations à usage d'activités nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les bâtiments à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ateliers de réparation automobile et les activités de stockage et cassage de véhicules.
- Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain de la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par propriété.
- Les installations et travaux définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone, et pour les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe k) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur UA b :

Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher excèderait 200 m².

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

1 - Rappels :

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

Les installations, travaux et aménagements sont soumis aux formalités prévues notamment aux articles (*R 421-19 h) i) j), R 421-23 e)* du code de l'urbanisme.

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

2 - Sont admis sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités, de commerce et de services, sous réserve des dispositions de l'article UA 1 ci-dessus.
- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des établissements industriels ou artisanaux existants et autorisés dans la zone, à condition que ces travaux soient susceptibles de diminuer les nuisances.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue, d'au moins 10 mètres de façade jusqu'au droit de la construction à édifier.

Cette dernière règle ne s'applique pas :

- aux cours communes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

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

En cas de division, la largeur de façade sur rue édictée ci-dessus sera respectée pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis. La façade sur rue d'un terrain est celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

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

En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

• 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitations, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En outre à l'occasion de toute construction ou extension, les réseaux seront enterrés jusqu'en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

• En cas de division, la superficie minimale édictée ci-dessous sera respectée pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 400 m².

- La règle de superficie énoncée ci-dessus, ne s'applique pas :
 - aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité (stationnements couverts, abris de jardins ...)dans la limite maximale de 25 m² de surface de plancher par construction annexe ou par place de garage ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- à la reconstruction dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Toute construction nouvelle ou extension peut s'implanter soit :
 - à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
 - dans le prolongement visuel des constructions ou clôtures voisines ou existantes sur la parcelle, implantées en retrait de l'alignement, s'il en existe ;
 - en respectant un retrait d'au moins 5 mètres, si une construction ou une clôture est implantée à l'alignement ou en prolongement des constructions voisines, ou si elle doit être édifiée simultanément.
- Les saillies sur les marges de reculement sont autorisées si elles ne dépassent pas 0,80 m et si elles sont situées à 5,50 m au moins du niveau du sol naturel.

Les constructions enterrées, notamment les garages, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la marge de reculement éventuelle devra s'appliquer par rapport à l'un au moins des alignements.

- 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.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative. En cas de division, les marges de reculement édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.
- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à :
 - sa hauteur totale avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
 - la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Cette distance pourra être ramenée à une distance minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m en étage).

- 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.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Toutefois cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à un usage commercial, de bureau, d'artisanat ou de services.

En cas de division ou de lotissement, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de la propriété, évaluée pour l'ensemble de la propriété avant division.

- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions nouvelles et extensions doivent respecter la règle suivante : la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres. La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).
- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les encorbellements sont interdits.

Toitures

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

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

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

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par : des ouvertures en pignon ; des lucarnes ou des ouvertures pratiquées dans la pente de toiture.

Les saillies verticales (lucarnes) sont autorisées sur une longueur totale cumulée inférieure ou égale au tiers de la longueur de la façade, avec une dimension maximale par saillie inférieure ou égale à 1,60 mètres. Les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout, pourront être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 35°.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule de ton vieilli.

Parements extérieurs

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.).

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

Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les principes suivants seront respectés :

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

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

Clôtures

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale et d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claire voie, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale. Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, 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.

S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m. Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

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

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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 solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine autorisant notamment les parements présentant l'aspect du bois, 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.

- Sont interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques, pour les façade, de canisses synthétique et de claustras en bois, pour les clôtures.

- Les façades aveugles en vis-à-vis de l'alignement sont autorisées.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A cet effet, il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée *et si le nombre de logements n'est pas augmenté*.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, 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 la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de plancher de la construction avec un minimum de deux places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios), il sera exigé une place pour chacun d'eux. 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit.

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.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins deux places de stationnement par logement, et au moins trois places de stationnement par logement de plus de cinq pièces principales.

En cas de place couverte, la place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à cette place couverte, sauf si la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

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.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, ou dans les lotissements comportant plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Constructions à usage d'activités, de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera consacrée au stationnement.

- Construction à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires), dans la limite de 1,5 fois la surface de plancher affectée au commerce.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc...

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant,
- 3 places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- Dispositions diverses :

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

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

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

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

La superficie réservée à ces espaces représentera au moins 15 % de la surface du terrain et comprendra au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à :
 - 0,65 pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 1,00 pour les constructions à usage de commerce, bureaux, exercice d'une profession libérale ou artisans inscrits au registre des Métiers ou industriel, ainsi que pour les constructions mixtes à usage de logement et d'activités.

Dans ce dernier cas, le C.O.S affecté au logement ne devra pas excéder 0,65.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, sans extension de son volume construit ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond :

- d'une part, aux secteurs construits limitrophes du centre ancien, situés à l'Ouest et au Sud, ainsi qu'aux quartiers du Pied de Coq, de la Jarrie et de la Croix Blanche, à l'Est ;
- d'autre part, aux différentes opérations de constructions individuelles réalisées dans l'ancienne zone d'aménagement concerté de la Butte aux Bergers ;
- et enfin, à des espaces restreints, réservés à la transformation ou à la réalisation de logements, principalement locatifs, sous une forme pouvant mixer les logements individuels et les immeubles collectifs.

Ce sont des secteurs d'habitation, à caractère notamment pavillonnaire et généralement réalisés sous forme de lotissements. Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être requis, y compris pour les terrains non concernés par la servitude de protection des Monuments Historiques, en tant que Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Elle comprend sept secteurs distincts :

- un secteur UBa, caractérisé par une vocation mixte résidentielle - activités et un C.O.S de 0,35 ;
- un secteur UBb, caractérisé par une implantation de bureaux et un C.O.S de 0,30 ;
- (le secteur UBc, a été supprimé par modification du P.L.U, approuvée le 18 octobre 2007) ;
- un secteur UBd, caractérisé par une vocation exclusivement résidentielle et un C.O.S de 0,25 ;
- un secteur UBe, correspondant à un lotissement dont les règles ont été pérennisées à la demande des colotis (lotissement "le Closeau") ;
- un secteur UBf, correspondant à l'ancienne ZAC de la Butte aux Bergers, affecté d'un C.O.S de 0,25 ;
- un secteur UBg, voué en partie à la réalisation de logements locatifs (C.O.S : variable) ;
- un secteur UBh, voué essentiellement à la construction de logements sociaux.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - La création et l'extension d'installations à usage d'activités nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - Les bâtiments à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - Les ateliers de réparation automobile et les activités de stockage et cassage de véhicules.
 - Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain de la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par propriété.
- Les installations et travaux définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone, et pour les affouillements et exhaussements de sol définis au paragraphe k) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

- En outre, dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions à usage de commerce dont la *surface de plancher* excéderait 400 m².

La création et l'extension d'installations classées ou non dont la surface de plancher excéderait 250 mètres carrés.

- En outre, dans le secteur UBd :

Les constructions à usage de commerce.

Les constructions à usage d'activités autres que de bureaux et services.

- En outre, dans le secteur UBe :

Les occupations et utilisations du sol interdites suivant les dispositions des articles 1 et 2 du règlement de lotissement approuvé le 23 avril 1979.

- En outre, dans le secteur UBf :

Toute construction non affectée à l'habitation ou aux annexes, accolées ou non, liées à l'habitation (garages, abris de jardins, bûchers, etc.), ou non affectée aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

- Dans le secteur UBh :

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article UB.2 ci-dessous.

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

1 - Rappels :

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

Les installations, travaux et aménagements sont soumis aux formalités prévues notamment aux articles (*R 421-19 h i j*), *R 421-23 e*) du code de l'urbanisme.

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

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

2 - Sont admis sous conditions :

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

- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).

- Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UB h :

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des établissements industriels ou artisanaux existants et autorisés dans la zone, à condition que ces travaux soient susceptibles de diminuer les nuisances.

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

- Dans les secteurs UBa et UBb :

- Les bâtiments à usage d'activités, de commerces et de services, sous réserve des dispositions de l'article UB.1.

- Dans le secteur UBd :

Les constructions à usage de bureaux ou services, sous réserves qu'ils n'entraînent pas d'activités nuisantes, bruyantes et incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Dans le secteur UBg :

Les lotissements et constructions à usage d'habitat individuel et collectif, affectés en partie à un usage locatif.

- Dans le secteur UBh :

Les constructions, ouvrages et installations, qui sont nécessaires à la construction de logements conventionnés, y compris ceux nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'ensemble immobilier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou sur cour commune, d'au moins 4 mètres de large jusqu'au droit de la construction à édifier. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs UBg.

Toutefois, dans les secteurs UB a, UB b et UB d, cet accès présentera une largeur au droit de la construction à édifier au moins égale à 15 mètres en cas de division ou de lotissement, une largeur au moins égale à 10 mètres, en cas de terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

En cas de division, la largeur de façade sur rue édictée ci-dessus sera respectée pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis. La façade sur rue d'un terrain est celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Hormis dans le secteur UB h, les accès particuliers doivent en outre présenter les caractéristiques suivantes : moins de 50 mètres de longueur ; desservir au plus un logement ou des établissements occupant au plus dix personnes.

- En cas de création d'une voirie automobile, celle-ci devra présenter une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Alimentation en eau potable

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

- 2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement. Conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des constructions au réseau collectif doit être réalisé dans les deux ans qui suivent sa mise en service.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

S'il y a lieu, et après consultation éventuelle des services intéressés, un bassin de rétention des eaux pluviales suffisant pour la crue décennale sera aménagé pour chaque opération d'ensemble.

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitation, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En cas de division, la superficie minimale édictée ci-dessous sera respectée pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

- Dans les secteurs UB a, UB b, et UB f :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 m².

- Dans le secteur UB d

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 400 m².

- Dans le secteur UB e :

Sont applicables les dispositions de l'article 5 du règlement de lotissement approuvé le 23 avril 1979.

- Dans les secteurs UB g et UB h :

Il n'est pas fixé de règle.

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

- aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité (stationnements couverts, abris de jardins ...)
- dans la limite maximale de 25 m² de Surface de plancher par construction annexe ou par place de garage ;

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- à la reconstruction, le cas échéant dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Dans les secteurs UBa à UBd, UBf, UBg et UB h :

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie par laquelle la construction est desservie. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la marge de reculement éventuelle devra s'appliquer par rapport à l'un au moins des alignements. En outre, en secteurs UBg, l'implantation des constructions à l'alignement des voies est autorisée.

En bordure de la RN 104, les constructions devront observer une marge de reculement de 30 m. au moins par rapport à l'alignement. Cette marge sera traitée selon les dispositions des articles UB.11 et UB.13.

Les constructions enterrées, notamment les garages, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

- 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.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Dans le secteur UBe :

Sont applicables les dispositions des articles 6, 7 et 8 du règlement de lotissement approuvé en date du 23 avril 1979.

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

- Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative. En cas de division, les marges de reculement édictées ci-dessous seront respectées pour tous les terrains, y compris ceux qui sont déjà bâtis.

- Dans les secteurs UBa à UBd, UBf et UB h :

A moins qu'elle ne soit édifée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à :

- sa hauteur totale avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 2,50 mètres, dans le cas contraire.

Cette distance pourra être ramenée à une distance minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 mètres en étage).

L'implantation d'une construction sur plus d'une limite séparative latérale de propriété et sur plus de 15 mètres linéaires le long de cette limite est interdite.

- 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.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Dans le secteur UBe :

Sont applicables les dispositions des articles 6, 7 et 8 du règlement de lotissement approuvé en date du 23 avril 1979.

- Dans les secteurs UBg :

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

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

- Dans les secteurs UBa à UBd et UBf, UBg :

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

- Dans le secteur UBe :

Sont applicables les dispositions des articles 6, 7 et 8 du règlement de lotissement approuvé en date du 23 avril 1979.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- Dans les secteurs UBa, UBb et UBf : 35 % de la superficie de la propriété.

- Dans les secteurs UBd et UB h : 20 % de la superficie de la propriété.

- Dans le secteur UBe : 40 % de la superficie de la propriété, conformément aux dispositions de l'article 9 du règlement de lotissement approuvé le 23 avril 1979.

- En outre, dans les secteurs ci-dessus, et de manière à limiter la possibilité de constituer des fronts bâtis continus :

- chaque immeuble à usage d'habitation ne pourra excéder une emprise au sol de 250 m² ;
- en cas d'immeubles accolés implantés sur un même terrain, c'est la somme des emprises des immeubles contigus qui sera prise en compte pour l'application de cette règle.

- Dans le secteur UBg : 40 % de la superficie de la propriété.

- Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité dans la limite d'une surface de plancher représentant au plus 5 % de la superficie de l'unité foncière ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le point le plus haut du sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).
- Les constructions nouvelles ou extensions doivent respecter la règle suivante :
- Dans les secteurs UBa, UBd et UBf :
 - La hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres (soit R + 1 ou R + Comble, avec ou sans sous-sols).
- Dans le secteur UBb, UBg et UB h :
 - La hauteur de façade n'excèdera pas 9 mètres (soit R + 2 ou R + 1 + Comble, avec ou sans sous-sols).
- Dans le secteur UBe :
 - Sont applicables les dispositions de l'article 10 du règlement de lotissement approuvé le 23 avril 1979.
- Ne sont pas soumis aux règles du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

- Toitures :

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

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

Toutefois, les toits en terrasse sont autorisés dans le secteur UBb et des éléments de toits en terrasse sont autorisés en secteur UB h.

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

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par : des ouvertures en pignon ; des lucarnes ou des ouvertures pratiquées dans la pente de toiture.

Les saillies verticales (lucarnes) sont autorisées sur une longueur totale cumulée inférieure ou égale au tiers de la longueur de la façade, avec une dimension maximale par saillie inférieure ou égale à 2,50 m en secteur UB g et 2,00 m dans le reste de la zone. Les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout, pourront être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 35°.

- Parements extérieurs :

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

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

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les principes suivants seront respectés :

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

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

• Clôtures :

Les clôtures devront présenter une composition et une hauteur compatibles avec les clôtures des propriétés voisines.

Leur hauteur ne pourra excéder 1,5 mètres dans le secteur UB f et 1,6 mètres dans les autres secteurs, s'il s'agit d'une clôture en maçonnerie, ou 2 mètres s'il s'agit d'une clôture constituée de haie vive ou de grillage doublé de haie vive. Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

Les clôtures sur voie publique devront en outre comporter un soubassement d'au moins 20 cm de hauteur. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,20 mètres.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait au moins partiel (portails) 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.

• Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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 solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine autorisant notamment les parements présentant l'aspect du bois, 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. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.

- Sont interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques, pour les façades, de canisses synthétique et de claustras en bois, pour les clôtures.
- Les façades aveugles en vis-à-vis de l'alignement sont autorisées.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

- Dispositions applicables au secteur UBe :

- Seules sont applicables les dispositions de l'article 11 du règlement de lotissement approuvé le 23 avril 1979 (pages 11 à 20).

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

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

Cette obligation 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.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, *et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, 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 la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de plancher de la construction avec un minimum de deux places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale (studios), il sera exigé une place pour chacun d'eux. 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit.

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.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins deux places de stationnement par logement, et au moins trois places de stationnement par logement de plus de cinq pièces principales.

En cas de place couverte, la place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à cette place couverte, sauf si la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

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.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, ou dans les lotissements comportant plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Constructions à usage d'équipement sanitaire, hospitalier, résidences pour personnes âgées :

Il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 4 logements ou chambres, 10 places minimum pour les visiteurs et les places nécessaires pour les véhicules de services, personnel soignant et livraisons.

- Constructions à usage d'activités diverses, de bureaux et services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera consacrée au stationnement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires), dans la limite de 1,5 fois la surface de plancher affectée au commerce.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, trois places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- Dispositions diverses :

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

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

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

- Dans les secteurs UBa à UBd, UBf, UBg et UB h :

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

La superficie réservée à ces espaces représentera au moins 25 % de la surface du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence courante dans la région pour 100 mètres carrés de cette surface.

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 le secteur UBe :

- Sont applicables les dispositions de l'article 13 du règlement de lotissement approuvé le 23 avril 1979.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les divisions foncières ne doivent pas avoir pour effet de créer des propriétés déjà bâties dont le C.O.S excéderait celui autorisé dans le secteur considéré.

- Dans les secteurs UBa à UBd, UBf, UBg et UB h :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à : 0,35 en secteur UBa ; 0,30 en secteur UBb ; 0,25 en secteurs UBd et UBf ; 0,35 en secteur UBg 3 ; 0,40 en secteur UB h.

- Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable en secteurs UBg 1 et UBg 4 est fixé à : 0,60.
- Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable en secteur UBg 2 est fixé à : 0,65 pour les constructions à usage d'habitation.

Il est fixé à 1,00 pour les constructions à usage de commerce, bureaux, exercice d'une profession libérale ou artisans inscrits au registre des Métiers ou industriel, ainsi que pour les constructions mixtes à usage de logement et d'activités.

Dans ce dernier cas, le COS affecté au logement ne devra pas excéder 0,65.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination), d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, sans extension de son volume construit ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

- Dans le secteur UBe :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40. La répartition de la surface de plancher par lot est définie par les dispositions de l'article 14 du règlement de lotissement approuvé le 23 avril 1979.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles et d'entrepôts, dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettent d'envisager le développement.

Cette zone comporte *trois* secteurs :

- un secteur UXa, sans vocation particulière quant aux types d'activités ;
- un secteur UXb, à vocation dominante de commerces, bureaux et services, dont la hauteur de façade est limitée à 8 mètres et la hauteur au faîtage à 13 mètres ;
- *un secteur UXc, voué à l'implantation d'une station-service et d'aires de stationnements liées aux commerces, lequel a fait l'objet de justifications au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.*

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition.

2 - Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - La construction à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UX 2.
 - Les entreprises de stockage et cassage de véhicules. L'ouverture et l'exploitation de carrières. Les constructions à usage agricole.
 - Les affouillement et exhaussement de sol, qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - La création ou l'extension d'établissements industriels ou artisanaux nouveaux soumis ou non à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, dont les nuisances ou dangers ne pourraient être prévenus d'une manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'activités où ils s'implantent.
- En dehors du secteur UX b situé au Sud de la RN 104 :
 - Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- En outre, dans le secteur UX b :

Les constructions à usage industriel, ainsi que les constructions à usage d'entrepôts qui ne seraient pas liées à une activité autorisée dans la zone.
- En outre, dans le secteur UX c :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UX 2 ci-dessous.

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

1 - Rappels :

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

Les installations, travaux et aménagements sont soumis aux formalités prévues notamment aux articles (R 421-19 h) i) j), R 421-23 e) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UX c :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).

- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U, ainsi que leurs annexes accolées ou non.

En particulier : l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U, ainsi que leurs annexes (accolées ou non au bâtiment principal).

- La reconstruction 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 n'excède pas la densité initiale.

- En outre, dans le secteur UX c :

L'implantation d'une station-service et d'aires de stationnements liées aux commerces, sous réserve que toutes dispositions soient prises au regard des nuisances, dans le cadre notamment de la loi sur les Installations Classées et de la loi sur l'Eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront présenter les caractéristiques suivantes, *sauf en secteur UX c :*

- une largeur d'emprise supérieure à 10 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- être aménagée si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

En cas d'aménagement de "circulations douces", leur emprise pourra être inférieure à 10 mètres. La création de nouveaux accès particuliers sur la RN 19 et sur la rue Pierre Guérin est interdite.

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 UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Alimentation en eau potable

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

- 2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

Conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des constructions au réseau collectif doit être réalisé dans les deux ans qui suivent sa mise en service.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

S'il y a lieu, et après consultation éventuelle des services intéressés, un bassin de rétention des eaux pluviales suffisant pour la crue décennale sera aménagé pour chaque opération d'ensemble.

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitation, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1 000 m².
- Dans l'ensemble de la zone, les règles de superficie énoncées ci-dessus, ne s'appliquent pas :
 - aux équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - à la reconstruction dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Toute construction devra être implantée en observant un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies d'au moins 10 mètres. Cette marge est portée à 15 m par rapport à l'emprise de la RN 104.

En bordure de la RN 19, cette marge de reculement est portée à au moins 25 mètres par rapport à l'alignement, du côté Nord de l'emprise, et à au moins 75 mètres par rapport à l'axe de cette voie du côté Sud de l'emprise, en dehors des limites du projet urbain qualitatif présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable *et relatif à la ZAC du Noyer aux Perdrix*.

À l'intérieur des limites du projet urbain qualitatif présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable *et relatif à la ZAC du Noyer aux Perdrix*, la marge de reculement est portée à au moins 25 mètres par rapport à l'alignement

L'espace ainsi laissé libre sera traité selon les dispositions de l'article UX.13. Les constructions enterrées, notamment les garages, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, dans les secteurs situés du côté Nord de la RN 19.

Dans les secteurs situés du côté Sud de la RN 19, et en dehors des limites du projet urbain qualitatif présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable, *relatif à la ZAC du Noyer aux Perdrix*, cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

- Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.
- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 m, s'il s'agit d'une façade aveugle. Toutefois, en limite de la zone UBd, la marge de reculement devra être au moins égale à celle prévue à l'alinéa précédent, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 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.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère). Le nombre de niveaux des constructions d'habitation est limité à 3 soit R + 1 + Comble, avec une hauteur maximale de 10 mètres.

- Dans le secteur UXa :

La hauteur de façade des constructions à usage d'activités n'excèdera pas 15 mètres ou 110 m NGF.

- Dans le secteur UXb :

La hauteur de façade des constructions à usage d'activités est limitée à 8 mètres et leur hauteur au faîtage à 13 mètres.

- Dans le secteur UXc :

La hauteur totale des constructions n'excèdera pas la cote 100 m NGF. Cette disposition ne s'applique pas aux enseignes de type « mats ».

- Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toitures :

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

Parements extérieurs :

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employés, de même que le bleu, lesquels pourront être utilisés, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement des voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur. Elles devront comporter un soubassement d'au moins 20 cm de hauteur. Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être pas visibles de la voie publique.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du

bâtiment principal.

- Sont interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques, pour les façades, de canisses synthétique et de claustras en bois, pour les clôtures.
- Les façades aveugles en vis-à-vis de l'alignement sont autorisées.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

- Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination mais n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, *et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, 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 la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers m à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements :

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte.

- Constructions à usage d'activités diverses, de commerces, de bureaux et services :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires), dans la limite de 1,5 fois la surface de plancher affectée au commerce.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel, 10 m2 de salle de restaurant, trois places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- Dispositions diverses :

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

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

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

Obligation de planter :

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

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 10 % de la superficie du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence courante dans la région pour 100 mètres carrés de cette surface.

Les espaces restant libres entre l'alignement des voies et les bâtiments seront traités en espaces engazonnés et plantés. Les abords de la RN 19 feront l'objet d'un soin particulier (étude de clôtures intégrant des haies vives ou doublées de plantations, etc.).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

- En outre, dans le secteur UXc :

Les limites ouest et nord du secteur, ainsi que les voies d'accès, seront plantées d'arbres de haute tige privilégiant les essences marcescentes, comme le chêne, le charme ou le hêtre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

* * *

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer (interconnexion des TGV), et il convient de consacrer cette vocation.

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

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Néant.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UY.2.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-2 g du Code de l'Urbanisme).

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

2 - Sont admis sous les conditions indiquées :

- Les constructions, installations, dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

- Les constructions à usage d'entrepôts, ainsi que les installations classées ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et qui, bien que n'étant pas strictement nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, et sous réserve que les nuisances puissent être prévenues de manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

- La reconstruction 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 n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès aux installations ferroviaires ou liées au chemin de fer s'effectuera uniquement à partir des dessertes existantes.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 1 - Alimentation en eau potable

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

• 2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction devra être implantée en observant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN19 sera en outre respectée. Cette obligation ne s'applique pas :

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

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

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

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).

La hauteur de façade des constructions n'excèdera pas 10 mètres.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'activités diverses, de commerces, de bureaux et services :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise nécessaire à la réalisation de nouvelles infrastructures routières.

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

ARTICLE UR.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

Néant.

2 - Les occupations et utilisations suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR.2.

ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-2 g du Code de l'Urbanisme).

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

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

2 - Sont admis sous les conditions indiquées :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à la gestion ou à l'entretien du domaine public routier.

Les installations et travaux nécessaires aux infrastructures autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

Toutes les eaux de ruissellement des voies routières devront subir un traitement préalable.

• 3 - Desserte téléphonique et électrique

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

ARTICLES UR.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement., soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

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

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLES UR.9 - EMPRISE AU SOL à UR.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSÉS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

*

* * *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

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

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

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

- Zone AUx d'extension urbaine à vocation d'activités
- Zone 2AU d'extension urbaine différée
- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée.

*

* *

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU x

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée ou insuffisamment équipée, située de part et d'autre de l'actuelle RN 19 et destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales ou artisanales, des entrepôts et les activités de services y afférents, principalement dans le contexte de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Son l'urbanisation sera réalisée suivant les dispositions d'un "projet urbain", proposé en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme et présenté dans le "projet d'aménagement et de développement durable". Ce projet urbain envisage des possibilités de reconfiguration en fonction des tracés possibles pour l'aménagement de la RN 19 ("sur place", ou en déviation par le Sud).

Cette urbanisation suppose en outre réalisation ou renforcement des équipements généraux, de desserte en voirie et réseaux divers (éventuellement par mise en œuvre de participations pour réalisation d'équipements publics exceptionnels, sur la base de l'article L.332.8 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions de l'article R.123.6 du code de l'urbanisme, les constructions y seront autorisées 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.

Cette zone couvre les lieux-dits :

- l'Arpent Ferré (extensions retenues dans le projet de schéma directeur local), plus un secteur, peu étendu, correspondant à l'emprise mitoyenne à la limite du territoire communal avec le Val-de-Marne ;
- le Sud du Closeau, extensions retenues dans le projet de schéma directeur local - au Nord de la RN 19, entre deux zones UX.

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

ARTICLE AU x.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

Néant.

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU x.2. et notamment :

- Les bâtiments à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ateliers de réparation automobile et les activités de stockage et cassage de véhicules.
- Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

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

1 - Rappels

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

Les installations, travaux et aménagements sont soumis aux formalités prévues notamment aux articles (*R 421-19 h i j j*), *R 421-23 e*) du code de l'urbanisme.

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

2 - Sont admis sous conditions de réalisation des équipements internes à la zone :

- Les lotissements et constructions à usage commercial ou artisanal, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux ou hôteliers, et les constructions à usage industriel, à condition qu'elles ne soient pas nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le bon développement de la zone.
- Les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure, et notamment les pylônes de télécommunications.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments principaux et destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU x.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette voie sera réalisée conformément aux principes de liaison mentionnés dans le projet urbain qualitatif présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Les voies principales devront présenter les caractéristiques suivantes :

- une largeur d'emprise supérieure à *24 mètres*, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- être aménagée si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les voies secondaires devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 15 mètres. Les accès aux lots devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 7 mètres.

La création de nouveaux accès particuliers sur la RN 19 est interdite. En cas d'aménagement de "circulations douces", leur emprise pourra être inférieure à 9 mètres.

ARTICLE AU x.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

Conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des constructions au réseau collectif doit être réalisé dans les deux ans qui suivent sa mise en service.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

S'il y a lieu, et après consultation éventuelle des services intéressés, un bassin de rétention des eaux pluviales suffisant pour la crue décennale sera aménagé pour chaque opération d'ensemble.

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitation, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

ARTICLE AU x.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction devra être implantée en observant un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies au moins égal à : 10 mètres par rapport à la RN 19 actuelle, et 5 mètres le long des autres voies.

Cette règle de retrait ne s'applique pas vis-à-vis des emprises publiques affectées aux liaisons douces internes à la ZAC du Noyer-aux-Perdrix.

L'espace ainsi laissé libre sera traité selon les dispositions de l'article AU x.13, alinéa 3.

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

- Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article AU x.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AU x.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. *Le coefficient d'emprise au sol est porté à 50 %, mais uniquement dans le cas de constructions de plain-pied.*

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article AU x.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE AU x.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère). La hauteur de façade des constructions n'excèdera pas 15 mètres ou 110 m NGF.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU x.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toitures :

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

Les parties hautes des constructions devront présenter un traitement architectural particulier (un "couronnement"), décliné soit sous forme de toiture à pentes, soit sous forme de motifs architecturaux, permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

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

Parements extérieurs :

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit *du schéma de coloration défini dans le cahier des charges de cession de terrains.*

Les couleurs complémentaires pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures :

Les clôtures éventuelles, implantées à l'alignement des voies, ne pourront comporter de parties pleines sur toute leur hauteur. Elles devront en outre présenter un soubassement d'au moins 20 cm.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Elles seront constituées de grillages de couleur verte et doublées de plantations sur les alignements des voies. Les portails pourront cependant être marqués par des pilastres. Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, 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.

Dispositions diverses

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

Les citernes non enterrées de combustibles, de même que les dépôts de toutes natures, seront implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques **et** seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

L'ensemble des dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets *justifiant de leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.*

Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.
- Sont interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques, pour les façade, de canisses synthétique et de claustras en bois, pour les clôtures.
- Les façades aveugles en vis-à-vis de l'alignement sont autorisées.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU x.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

- Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination mais n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la limite du C.O.S autorisé, de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, 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 la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements :

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte.

- Constructions à usage de bureaux et services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera consacrée au stationnement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera consacrée au stationnement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires), dans la limite de 1,5 fois la surface de plancher affectée au commerce.

- Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour : 1 chambre d'hôtel, 10 m² de salle de restaurant, 3 places de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

- Dispositions diverses :

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

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

ARTICLE AU x.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSÉS

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement *ou dépôts de toute nature* doivent être obligatoirement plantés et engazonnés.

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 10 % de la superficie du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 mètres carrés de cette surface.

Les espaces restant libres entre l'alignement des voies et les bâtiments seront traités en espaces engazonnés et plantés sur une largeur au moins égale à 5 mètres à partir de l'alignement.

Les abords de la RN 19 feront l'objet d'un soin particulier (étude de clôtures intégrant des haies vives ou doublées de plantations, etc.).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage et planté de manière à ne pas gêner la manœuvre des véhicules

- Les espaces libres non bâtis seront plantés à l'image d'une futaie jardinée car elle correspond à l'échelle d'une végétation de plateau agricole et permet d'animer la perception des bâtiments.

On distinguera le traitement des espaces publics et des espaces privés :

- * Les espaces publics :

Les abords de la voie principale de desserte proposeront un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie. Sur l'accotement ouest, une emprise devra être réservée pour une piste cyclable et sur l'accotement est, une bande boisée accompagnera l'arbre d'alignement. La bande boisée est composée d'arbres tiges, de petits arbustes et de cépées.

Les abords de la voie secondaire de desserte proposeront un alignement simple d'arbres de part et d'autre de la voie.

- * Les espaces privés :

Les abords de la RN 19 seront plantés sur une largeur égale à 10 mètres minimum à partir de la limite de propriété. Il s'agira de donner une image de boisement. L'ensemble sera composé de bosquets, de cépées, de massifs d'arbustes.

Les abords de la déviation de la RN 19 feront l'objet d'un aménagement spécifique type bande boisée dont l'épaisseur se développera sur 5 mètres depuis la limite de propriété.

Les abords de la voie principale de desserte prolongeront le principe de bande boisée sur 5 mètres à partir de la limite de propriété.

Les abords de la voie secondaire de desserte privilégieront des plantations type cépées et arbustes sur 5 mètres depuis la limite de propriété.

Les abords de la coulée verte feront l'objet d'un aménagement spécifique type bande boisée dont l'épaisseur se développera sur 5 mètres depuis la limite privée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

La superficie de plancher autorisée dans la ZAC est de 146 300 mètres carrés.

Hors périmètres de ZAC, le C.O.S est fixé à 0,50.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. ni de limites en termes de surface de plancher pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article AU x.2.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à moyen ou long terme du village.

Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa localisation centrale dans le tissu construit, de manière à préserver ces possibilités d'extension et 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. par un reclassement en zone 1 AU. La réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures est cependant autorisée. *Ces zones comporteront un quota de logements sociaux au moins égal à 50 % du total des logements et dans le respect d'un l'objectif de réalisation de 35 logements par hectare minimum.*

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

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

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- *Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.*

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-2 g du Code de l'Urbanisme).

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

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 2 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 AU . 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE 2 AU . 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

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

Cette zone comprend deux secteurs :

- Aa, correspondant aux terrains de grande culture ;
- Ac, qui correspond à l'emprise des lignes à haute ou très haute tension.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A.2 et notamment les pylônes de télécommunication.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-2 g du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux, mais à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
 - Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).
 - L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des bâtiments existants, la construction de leurs annexes, accolées ou non, s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes dans la zone.

- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- La reconstruction 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 n'excède pas la densité initiale.
- *Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.*
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à caractère technique et d'intérêt public, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre.

Ces travaux ou implantations ne porteront qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles, sans contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Dans le secteur Ac :

- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute et très haute tension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Alimentation en eau potable

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

- 2 - Assainissement

a) Eaux usées - Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de

toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

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 ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 104 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

• Par rapport aux autres voies, toute construction devra être implantée soit en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, soit dans le prolongement visuel des bâtiments existants.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements collectifs, lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à cette limite.

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

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à 8 mètres.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements et extensions en prolongement des constructions existantes ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale après sinistre d'un bâtiment existant.

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

Deux constructions non contiguës élevées sur un même terrain doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le secteur A b, où aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres ;
- le nombre de niveaux habitables, non compris combles aménagés ou aménageables est limité à deux (soit R + 1) avec ou sans sous-sol (non compris dans le nombre de niveaux).

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole n'excédera pas 15 mètres.

Les serres présenteront une hauteur maximale de 5 mètres à condition que, dans le secteur A b, elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages urbains.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

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

Espaces boisés classés

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

Obligations de planter

Les serres seront, en tant que de besoin, dissimulées de la vue depuis les voies publiques par des plantations d'espèces diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

SECTION III - POSSIBILITES 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 IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond essentiellement à la vallée du Réveillon, dont la fonction (en termes d'urbanisme) est de constituer une "coupure verte", dans un site globalement urbanisé ; et qui peut localement recevoir des équipements de sports, de loisirs, ainsi que des aménagements de plans d'eau.

Son périmètre a été étendu, à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme, sur toute la partie du plateau agricole délimitée par le périmètre régional d'intervention foncière.

Cette zone est divisée en cinq secteurs :

- le secteur Na correspond à l'emprise de la vallée du Réveillon hors châteaux, au lieu-dit "le Frêne Marand", au Sud de la ZAC de la Butte au Berger, ainsi qu'aux emprises nécessaires à l'aménagement d'espaces naturels ou de parcours de "liaisons douces" (piétons-cycles) ;
- le secteur Nb correspond aux châteaux (châteaux de Servon, château de la Dame Blanche, château de Villemenon) ;
- le secteur Nc1, qui correspond au lieu-dit "Chassepeau", à vocation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air ou couverts ;
- le secteur Nc2, qui correspond au lieu-dit "La Butte Sainte-Colombe", à vocation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air exclusivement (jardins, parcours sportifs et installations nécessaires à leur usage).
- le secteur Nd, qui correspond au lieu-dit "Les Balances", à vocation d'espace récréatif.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 - Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

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

Les installations, travaux et aménagements sont soumis aux formalités prévues notamment aux articles (*R 421-19 h i j*), (*R 421-23 e*) du code de l'urbanisme.

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

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

2 - Sont admis sous les conditions indiquées :

- Dans l'ensemble de la zone :

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

- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au traitement ou à l'évacuation des eaux usées ou des eaux pluviales, et d'une façon générale, les équipements collectifs d'infrastructure.

- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).

- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'espaces paysagers à vocation naturelle, ainsi qu'à des cheminements de liaisons douces, piétons-cycles, notamment dans l'ancienne emprise SNCF.

- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute et très haute tension.

- Dans le secteur Nb :

Les aménagements des constructions existantes, sans changement de destination ni extension.

- Dans le secteur Nc 1 :

Les équipements de sports ou de loisirs publics de plein air ou couverts, ainsi que les superstructures qui leur seraient liées : clubs-houses, vestiaires, tennis couverts, gymnases.

- Dans le secteur Nc 2 :

Les équipements de sports ou de loisirs publics légers de plein air, ainsi que les infrastructures qui leur sont associées (jardins, parcours sportifs et installations nécessaires à leur usage).

Les ouvrages de voirie nécessaires à la déviation de la rue de Férolles.

- Dans le secteur Nd :

Les constructions et installations nécessaires à la réalisation de jardins familiaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Alimentation en eau potable

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

- 2 - Assainissement

a) Eaux usées - Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

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

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 104 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N . 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures devront avoir un caractère végétal et feront l'objet d'une demande d'autorisation. Elles seront d'essences diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

ARTICLE N . 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ESPACES BOISES

Espaces boisés classés

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

Obligations de planter

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*

DEFINITIONS

---◇◇◇◇◇---

1 - ACCES PARTICULIERS OU APPENDICES D'ACCES

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

2 - 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 construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

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 créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant 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.123.10~~ 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 aux autorisations d'utiliser le sol.

3 - BAIES ET OUVERTURES

Baie : ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte, une fenêtre (Petit Robert, édition 1984).

4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de

construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

5 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

6 - 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.

7 - ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant au plan verticale s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voûte et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

8 - 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.

10 - LIMITES SEPARATIVES

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

11 - 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 co-propriété.

12 - 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° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

- *Les textes du règlement national d'urbanisme :*

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (J.O n° 5 du 6 janvier 2007, page 225, texte n° 12)

Sous-section 1 Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3 Aspect des constructions

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) Abrogé
b) Abrogé
c) Abrogé
d) Abrogé
e) Abrogé
- 2° a) *La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;*
b) *La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)*
c) *La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;*
d) *La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;*
- 3° *La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.*

ARTICLE L.332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal,

sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des

constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

* *

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.

*

*

*