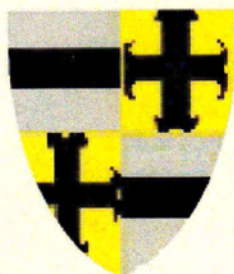


DEPARTEMENT DU NORD



COMMUNE DE
BELLAING

(N° INSEE : 59 064)

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la DCM du
15/11/2013

Règlement après
modification simplifiée

Le Maire,
Michel BLAISE

Document N° 2



REGLEMENT

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles peu ou non équipées, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones:

A - La zone urbaine , dite zone « U », dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II.

Elle comprend une zone U reprenant l'ensemble de l'espace bâti du centre-bourg, et une zone UE destinée à l'accueil d'entreprises.

B – Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice AU. Elles correspondent à :

- La zone 1AU : zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.
- La zone 2AU : zone d'extension de l'urbanisation à long terme.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice A. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

D - La zone naturelle est repérée au plan de zonage par un indice N. C'est une zone de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- Np : zone naturelle de protection du patrimoine remarquable,
- Nl : zone naturelle à vocation de loisirs,
- Ns : zone naturelle à vocation sportive.
- Nj : zone naturelle correspondant aux fonds de jardins des habitations

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celle des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV, et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et vocations de chacune des zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION DU SOL

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie.
- Article 4 : Desserte par les réseaux.
- Article 5 : Caractéristiques des terrains.
- 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 ;
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur.
- Article 12 : Stationnements.
- Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I – Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A- Par les articles R 111-2, R 111-15, R 111-21, R 111-4, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ;
- compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4) ;
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R 111-15) ;
- 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 R 111-21).

B - Par l'article R 111-4 :

a) qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

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

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

C – Par l'article R 111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et qui peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2) Les articles L111-9, L111-10, et L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

A – Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- **soit l'exécution des travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L110-10).
- **soit l'exécution du futur plan**, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.

B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris) l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés », et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313-2 alinéa 2).

3) L'article L421-6 qui précise que :

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

4) L'article L111-4 qui dispose que :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

II – Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

III – Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 5 – CLÔTURES

Au titre de l'article R.421-2, sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 7 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 8. – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain dû au phénomène naturel de retrait-gonflement des sols argileux par temps de sécheresse. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction, afin de s'assurer de la portance des sols. En outre, la commune a fait l'objet, les 01/04/1992, 11/01/1994 et 29/12/1999 d'arrêtés ministériels de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue.

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations doivent être motivées par l'autorité compétente.

REGLES GENERALES D'URBANISME

*R.111.2

(Décret n° 76.276 du 29 mars 1976) « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique »

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

*R.111-3-1

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

(Abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

*R.111-3-2

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

(Abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*R.111.4

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977) " Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er octobre 2007) « 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. »

***R.111.5**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

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

***R.111.6**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

***R.111.21**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

***R111-1 b**

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 | Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007) : Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

TITRE II

Dispositions Applicables à la Zone Urbaine

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone reprend l'ensemble de l'espace bâti du centre-bourg. Elle est destinée à l'habitat, au commerce, et aux activités qui en sont le complément normal.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning aménagés,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- l'ouverture de toute carrière.

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

1- Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-442 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante
- la reconstruction à l'identique après sinistre
- les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation existante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

1 - Accès :

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

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 - Voirie :

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres minimum.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2 - Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3 - Assainissement

a) eaux usées

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4 – Réseau divers

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain dans la mesure du possible.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul de tout ou partie de la façade avant du bâtiment principal devra respecter une distance comprise entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'emprise de la voie.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à un équipement d'intérêt général.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie de desserte la construction en limite séparative est autorisée d'un seul côté.

A l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public
- aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin, à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

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

Entre deux bâtiment non contigus, il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'activités y compris agricoles ne devra pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à un équipement d'intérêt général.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général

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

2 - Dispositions particulières

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les murs extérieurs visibles des extensions et annexes seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les clôtures devront être réalisées dans un matériau en harmonie avec celui de la construction principale ou constituées de haies arbustives proscrivant les conifères.

→ Clôtures situées en façade et en bordure de voie publique :

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie, le tout ne devant pas dépasser 1,50 mètre de hauteur, exception faite des pilastres ;
- Soit d'une haie doublée éventuellement d'un grillage

→ Clôtures situées en fond de parcelle et en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, exception faite des pilastres.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui du bâtiment principal ou avec une haie arbustive proscrivant les conifères. Ils ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur. Il n'est pas fixé de longueur limite pour les haies végétales. Les panneaux de bois ou de verre sont autorisés.

Les constructions à usage d'activité agricole seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate
- soit en bardage de bois traité avec un soubassement en parpaings ou béton enduit.

Sont interdites :

- les toitures-terrasses.

ARTICLE U 12 -STATIONNEMENT

Principe

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Recommandations concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre

Lieux de travail	1 pour 10 emploi
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m ² de surface de vente

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Plus particulièrement :

- les aires de stationnement doivent être plantées,
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente,
- dans tous les cas, la plantation des conifères sera proscrite.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activités à caractère industriel, artisanal et commercial. Dans les sites et sols pollués, toute construction ou aménagement devra faire l'objet d'une étude de sol visant à évaluer la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état des sols. Tout changement d'affectation devra être précédé d'une étude de sols après consultation de la DRIRE.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation non mentionnés à l'article UE2.

ARTICLE UE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics,
- les commerces liés à l'activité existante, les services, les activités artisanales, les bureaux,
- les constructions à usage d'activités exclusivement commerciales, et la transformation de bâtiments existants en activités commerciales sous réserve de la remise en état préalable du site, et particulièrement de sa dépollution,.
- les logements nécessaires au fonctionnement et la surveillance des constructions autorisées,
- les extensions, annexes et garages liés aux habitations autorisées dans la zone,

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone,
- les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige afin de les rendre totalement invisibles aux usagers des voies publiques et des unités foncières voisines. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie,
- les aires de stationnement,
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, ou nécessaires au traitement paysager des espaces verts, y compris les bassins de rétention des eaux pluviales.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Les accès directs aux voies départementales doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès. Toutefois un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus de 1 ha et distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour et de 25 mètres entre eux.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 – Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 10 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE UE. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable.

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

Alimentation en eau industrielle.

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement.

a) Eaux usées — Le rejet dans le réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout rejet dans les fossés, cours d'eau et réseau eaux pluviales est interdit.

En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif ou autre dispositif doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

c) Évacuation des eaux industrielles – Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers les déversoirs naturels dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction doit être implantée au minimum à 10 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE UE. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'activités doit être implantée à une distance des limites séparatives et de fond d'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol ambiant à l'égout des toitures sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction au même emplacement de bâtiments détruits après sinistre.

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

Entre deux bâtiments à usage d'activités non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE UE. 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités autorisées sera de 60 % de la surface totale du terrain

ARTICLE UE. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut dépasser 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage de commerces, de services, pour les activités artisanales et industrielles, les bureaux, et un étage avec un seul niveau de combles aménageable ou non sur un rez-de-chaussée pour les constructions de logement autorisées dans la zone (R+1+combles).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures.

ARTICLE UE. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Dispositions particulières

- Quels que soient les matériaux employés pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ils devront respecter la volumétrie de l'architecture locale (toiture, hauteur, ouvertures),
- Le bardage de teinte sombre pourra être autorisé pour les constructions à usage d'activités avec possibilité d'intégrer d'autres matériaux,
- Les murs extérieurs des extensions et annexes doivent être réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale,
- Les constructions en matériaux translucides (serres, vérandas, ...) sont autorisées,
- Les abris de jardin en bois sont autorisés,

- Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres avec possibilité de maçonnerie.

ARTICLE UE. 12. – STATIONNEMENT

Principe

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Recommandations concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emploi
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m ² de surface de vente

ARTICLE UE. 13 – ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

L'implantation de toute construction à usage d'activités devra faire l'objet d'une étude d'insertion dans le site et d'un accompagnement paysagé. Des plantations denses devront être réalisées autour des aires de dépôt.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement visibles de la rue, doivent être engazonnés et plantés d'essences locales de préférence.

La superficie réservée aux espaces verts d'accompagnement devra être au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

Dans tous les cas, la plantation des conifères sera proscrite.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,50.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU 2.

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

– Sont admises:

- Les constructions ou opérations sont autorisées dans la mesure où l'aménagement ultérieur de la zone n'est pas compromis.

Sont en outre admis:

- les clôtures, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble de la zone,
- les affouillements ou exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone ainsi que ceux qui sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- Les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Dans la zone, l'assainissement sera individuel et séparatif, avec bassin de rétention.

a) eaux usées

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 – Réseaux divers

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain dans la mesure du possible.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage d'habitation principale doivent être implantées à :

- 5 mètres minimum de l'emprise de la route départementale,
- 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'emprise des autres voies.

Ce retrait s'applique depuis les voies publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est toutefois autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de de la limite d'emprise de la voie, de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6 ou de la limite de constructibilité (lotissements).

- à l'extérieur de cette bande :

lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions liées à un service public
- aux bâtiments publics.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m² et 2,50 mètres de hauteur.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à trois mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les façades des constructions principales à usage d'habitation seront composées de matériaux de type brique et/ou bois de teinte naturelle, avec possibilité d'intégrer d'autres matériaux en faible proportion (30 % maximum sur l'ensemble des façades).

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les pignons doivent être traité en harmonie avec les façades principales de la construction.

Les clôtures devront être réalisées dans un matériau en harmonie avec celui de la construction principale ou constituées de haies vives.

Les clôtures en façade à rue seront constituées, soit par un mur de 1 mètre maximum de hauteur, à l'exception des pilastres en matériaux identiques et de même teinte que ceux de la construction principale, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, soit d'une haie doublée éventuellement d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les panneaux de bois et de verre sont autorisés en murs d'intimité.

Les panneaux de bois sont autorisés en limites séparatives.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Recommandations concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat : foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emploi
Ecole	1 pour 5 élèves scolarisés dans l'établissement

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent toujours être constituées d'essences arborescentes ou arbustives locales. Les conifères seront proscrits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisable à long terme après modification ou révision du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les constructions liées à l'activité agricole installées à titre précaire
- les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

L'aménagement de la zone 2 AU ne pourra comporter qu'un seul accès automobile sur la route départementale 313.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant des marges de recul au moins égales à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables à la Zone Agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1- Rappel :

- l'édification de clôtures non agricoles est soumise à déclaration (art. L 441-2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage d'habitation devront respecter les conditions de distance en vigueur, notamment en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

2 – Seront admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- l'extension et l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite du double de la surface existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sous réserve du respect de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre,

- le camping à la ferme sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les fermes-auberges, gîtes ruraux, locaux de ventes de produits agricoles, en complément d'une activité agricole en fonctionnement,
- les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles,
- les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation,
- les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 - VOIRIE

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3 - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Lorsque le réseau n'existe pas, l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés et elles doivent satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant. Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre ou d'extension de l'habitation existante.

Toutefois l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments sur une même parcelle, sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contrainte technique (silo...).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

2 – Dispositions particulières

Quels que soient les matériaux employés pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ils devront respecter la volumétrie de l'architecture locale (toiture, hauteur, ouvertures).

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois liés à une construction existante sont autorisés sur la même unité foncière.

Le verre, le bois, l'aluminium ou le P.V.C. sont autorisés pour les serres et vérandas.

Les constructions à usage d'activité agricole seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate
- soit en bardage en bois traité avec un soubassement en parpaings enduits ou béton enduit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager (plantation d'essences locales de préférence) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

Dans tous les cas, à plantation des conifères est à proscrire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables à la Zone Naturelle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de site.
Elle comprend un secteur NI réservé destiné aux loisirs, un secteur Np relatif à la protection du patrimoine remarquable, un secteur Ns réservé aux équipements sportifs et un secteur Nj identifiant les fonds de jardin et autorisant l'implantation d'abris de jardin.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
- Les campings-caravanings ;
- Les équipements sportifs, à l'exception du secteur Ns.

Dans le secteur Nj, sont interdits les dépôts de matériaux de construction, de récupération de métaux, matériels ou matières diverses.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N et les secteurs NI, Ns et Np :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement, si la surface de plancher hors œuvre nette effective du bâtiment au moment du sinistre ne s'en trouve pas augmentée,
- les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation du sol admises

Dans le secteur NI :

- les équipements liés à l'aménagement de la zone (jeux pour enfants, mobilier urbain...)

Dans le secteur Ns :

- les équipements sportifs et leurs annexes (vestiaires, club-houses...)

Dans le secteur Np :

- L'extension et la construction d'annexes pour les logements existants.

Dans le secteur Nj :

- les abris de jardin

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 - VOIRIE

La voirie doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés et elles doivent satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction devra observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux équipements liés à un service public ou d'intérêt général.

Dans le secteur Nj :

L'implantation des abris de jardins devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la construction des bâtiments en limite séparative est autorisée dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètre pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Dans le secteur Nj :

La construction d'un abri de jardin, à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 mètres carrés et 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées dans l'ensemble de la zone, secteurs y compris est de 12 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt de sites et paysages

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

Quels que soient les matériaux employés pour les nouvelles constructions, ils devront respecter la volumétrie de l'architecture locale (toiture, hauteur, ouvertures).

Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (briques, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés de bois ou de matériaux métalliques non brillants. Leur teinte devra être en harmonie avec le milieu environnant. La couverture des abris de jardin doit être réalisée soit en matériaux traditionnels (tuile, ardoise), soit avec des matériaux de teinte similaire à ceux précédemment cités.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportions équivalentes.
- l'aménagement du secteur Nl fera l'objet d'une étude paysagère.
- en secteur Ns, toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un aménagement paysager.
- en secteur Nj, l'implantation d'un abri de jardins devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI

Définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds 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 l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE R.123.10 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

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

ARTICLE R.112.2 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME

Le propriétaire d'un terrain 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 le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant 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.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

LIMITES SEPARATIVES

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

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

Article R 123-6 du code de l'urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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