

COMMUNE DE
BINGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Département :

23 11 2007



Pièce n° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 28. 09. 06

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 22. 03. 07

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@business.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	27
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa.....	39
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb.....	46
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE	49
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	56
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	63
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	64
TITRE VI : ANNEXES.....	69

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

- TITRE I -** Dispositions générales.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- TITRE VI -** Annexes

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . à la fin de la présente pièce écrite du règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - . les parcs d'attraction, et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
 - . les affouillements et les exhaussements du sol,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 442-2.

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

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

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111-10, L.123-1, L.421-4, R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de 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

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. 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.

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 de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national. 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 10 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.123-1

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article L.421-1-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article R.111-2

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. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-1

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

Article R.111.3-2

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.

Article R.111-4

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 la 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 tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

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 de 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 avec le commencement des travaux.

Article R.111-14-2

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. Il peut n'être accordé 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.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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.

2 - Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 315-2-1, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

 Voir annexes pour le lotissement et pour la définition de la majorité des co-lotis.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique,

et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En outre, sont reportés, s'il y a lieu, les éléments énumérés à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

1 - Les zones urbaines.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent 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.

Elles comprennent :

- *la zone UA* : zone urbaine à vocation principale d'habitat couvrant le centre ancien ;
- *la zone UB* : zone urbaine à vocation principale d'habitat de densité moyenne, correspondant aux extensions urbaines de la zone UA ;
- *la zone UE* : zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle peut également recevoir des équipements publics ou d'intérêts collectifs ;
- *la zone UL* : zone urbaine à vocation culturelle et de loisirs.

2 - Les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- *la zone AUa* : zone d'extension future à l'urbanisation après réalisation des équipements nécessaires à la desserte de la zone ;
- *la zone Aub* : zone d'urbanisation future à long terme soumise à modification du PLU ;
- *la zone 1AUE* : zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'activités économiques. Elle peut également recevoir des équipements publics ou d'intérêts collectifs ;

3 - Les zones agricoles.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

- *la zone A* : zone vouée à l'agriculture ;
- *le secteur Av* : secteur de la zone A comprenant des vestiges archéologiques.

4 - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent :

- la zone N : zone naturelle de protection de la nature ;
- le secteur Nh : secteur de la zone N lié à des constructions isolées ;
- le secteur Nr : secteur de la zone N où la reconstruction d'éléments du patrimoine historiques disparus est admis.

5 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

6 - Les éléments de paysage, les espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques, et des prescriptions de nature à assurer leur protection peuvent être incluses dans le règlement écrit.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

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

ARTICLE 5 - Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, à la hauteur, à l'aspect extérieur, à l'emprise au sol et à la densité pour certaines constructions.

Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoires électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

Les règles des caractéristiques des terrains et d'emprise au sol, indiquées aux articles 5 et 9 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau...).

Dans le cadre d'un projet architectural de qualité, les équipements collectifs d'intérêt public peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones.

Les règles de densité, indiquées aux articles 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public.

ARTICLE 6 - Prise en compte de l'Archéologie préventive.

L'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme est rappelé : le permis de construire peut être refusé si les constructions compromettent la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Loi du 17 janvier 2001 complétée par la loi du 1^{er} août 2003 et le décret du 5 juin 2004

Ainsi s'ils ne peuvent être évités, tous projets ayant une incidence sur le sous-sol à l'emplacement ou aux abords immédiats des sites signalés, devront être présentés à la Direction des Affaires Culturelles-Services Régional de l'Archéologie.

Si besoin, ce service proposera une prescription portant sur l'archéologie préventive. Cette prescription fera l'objet d'un arrêté du Préfet de Région. Celle-ci pourra consister en la réalisation d'un diagnostic archéologique, puis, si besoin, en l'obligation d'effectuer des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet.

D'une manière générale, en application du décret du 5 juin 2004, articles 4 et 6 notamment, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quelque soit leur emplacement :

- les opérations relatives aux zones d'aménagement concerté (ZAC) définies à l'art L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, et régis par les articles R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les travaux soumis à déclaration au titre de l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122.1 du Code de l'Environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, dispensés d'autorisation d'urbanisme mais soumis à autorisation en application de l'article L.321.9 du Code du Patrimoine.

Loi du 27 septembre 1941

« Toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (DRAC, 7 rue Charles Nodier – 25043 BESANCON CEDEX – tel : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional d'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal ».

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol, dans les conditions et selon les modalités fixées par les articles L.524-2 et suivants du code du patrimoine.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune (commerces et services).

L'article L.123-1, alinéa 7, du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UA.

Cette zone est également en totalité située dans le périmètre de visibilité d'un monument historique (église).

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - L'article L.123-1 alinéa 7 et l'article R.123-18 (II,6) du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UA.

Article UA1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- 1 - les nouveaux sièges d'exploitations agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,

- 9 - les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 10 - les constructions à usage industriel.
- 11 - La démolition des éléments de patrimoine repérés dans les documents graphiques est interdite.

Article UA2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

1. Sont admises sous conditions :

- 1.1. - les constructions à usage hôtelier seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 1.2 - les constructions à usage d'activités économiques seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et à condition qu'elles concourent à l'équipement de la zone (commerces et services uniquement),
- 1.3 les extensions des constructions agricoles accolées ou non au bâtiment principal si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 1.4 - les constructions à usage d'entrepôts commerciaux seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m²,
- 1.5 - les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 1.6 - les lotissements seulement si ils sont à usage d'habitation,
- 1.7 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

2. Concernant les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1 al7 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux effectués sur un élément de patrimoine repéré dans les documents graphiques fera l'objet d'un avis simple délivré par l'Architecte des Bâtiments de France

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

- 1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- 1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collecteur prévu à cet effet et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télé distributions et des lignes électriques basse tension ainsi que de leurs branchements peut être demandée.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant,

. soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De manière générale, le mode d'implantation des nouvelles constructions est fonction du mode d'implantation dominant dans l'ensemble de la zone.

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant un marge d'isolement de 4 m au minimum.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De manière générale, le mode d'implantation des nouvelles constructions est fonction du mode d'implantation dominant dans l'ensemble de la zone.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article UA9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UA10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

3 - La hauteur maximale des extensions des bâtiments agricoles ne peut dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Article UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans

porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.4 - Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des constructions devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants (40 à 45°). Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont interdites. La forme des toitures doit rester simple, les tourelles ou d'autres références pseudo-régionales sont à proscrire.

- Les couvertures à faible pente peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

- Les châssis de toiture sont autorisés sur les toitures non visibles de l'espace public.

- Les lucarnes simples à deux pentes et sans croupe sont admises en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre sera toutefois réduit à deux par pan de toiture.

2.2 - Matériaux de toitures

- De manière générale, les tuiles seront choisies en fonction du type de bâtiment et d'éventuelles caractéristiques spécifiques dans la liste publiée par le SDAP et régulièrement actualisée dont la dernière version figure en annexe.

- Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates,
- . les tuiles mécaniques,

L'emploi de tuiles d'aspect ciment gris foncé est interdit.

- Les panneaux solaires sont autorisés en pose encastrée et en non visibilité de la voie publique.

- Pour les vérandas, les matériaux de toiture admis sont le verre et le polycarbonate.

3 - Matériaux et couleurs

3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement bâti traditionnel existant. Les enduits reprendront la teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas.

4 - Clôtures

4.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des haies vives d'essences locales implantées à 50 cm de la limite,
- Sont à proscrire les haies de conifères persistants (Thuya, Cyprès,...)

- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,
- . soit par des grillages doublés ou non de haies vives,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Eléments de patrimoine bâti repérés dans les documents graphiques :

5.1 - Concernant les éléments de patrimoine repérés dans le cadre des documents graphiques, leur caractère originel devra être respecté, soit les couleurs, la composition de la décoration, les matériaux de construction, la forme et les matériaux des toitures, le traitement des ouvrages en saillies, des ouvertures et des façades.

5.2 - L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

6 - Divers

6.1 - Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :

- conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour et sans surépaisseur,
- ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de mêmes aspects et couleurs,
- conserver le volume des portes de grange,
- utiliser, sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.

Les fiches du SDAP fournies en annexes apportent des recommandations pour la restauration ou la rénovation.

6.2 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

6.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Les talus autour des constructions sont interdits et aucun remblai ne sera autorisé. Le rez-de-chaussée accessible sera au maximum 0,6 mètres plus haut que le terrain naturel.

Article UA12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 45 m² de SHON créée.

2.2 - pour les activités économiques :

2 places par tranche de 30 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, les commerces de moins de 200 m² de surface de plancher hors oeuvre nette n'étant pas soumis à cette norme.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², y compris les accès.

Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune (commerces et services uniquement).

Elle correspond aux extensions récentes de BINGES.

Cette zone est située en partie dans le périmètre de visibilité d'un monument historique (église). Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable dans les parties de zones UB inscrites dans ledit périmètre de visibilité.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article UB1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- 1 - les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9 - les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 10 - les constructions à usage industriel.

11 - La démolition des éléments de patrimoine repérés dans les documents graphiques est interdite.

Article UB2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

1 - Sont admises sous conditions :

- 1.1 - les constructions à usage hôtelier seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 1.2 - les constructions à usage d'activités économiques seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et à condition qu'elles concourent à l'équipement de la zone (commerces et services uniquement),
- 1.3 - les extensions des constructions agricoles accolées ou non au bâtiment principal si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 1.4 - les constructions à usage d'entrepôts commerciaux seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m²,
- 1.5 - les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 1.6 - les lotissements seulement si ils sont à usage d'habitation,
- 1.7 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

2 - Concernant les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1 al7 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux effectués sur un élément de patrimoine repéré dans les documents graphiques fera l'objet d'un avis simple délivré par l'Architecte des Bâtiments de France

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m minimum.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que de leurs branchements peut être demandée.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De manière générale, le mode d'implantation des nouvelles constructions est fonction du mode d'implantation dominant dans l'ensemble de la zone.

Les constructions peuvent être implantées :

. soit à l'alignement,

- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant,
- . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De manière générale, le mode d'implantation des nouvelles constructions est fonction du mode d'implantation dominant dans l'ensemble de la zone.

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement de 4 m minimum.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article UB9 - Emprise au sol

- 1 - Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

Article UB10 - Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- 2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
- 3 - La hauteur maximale des extensions des bâtiments agricoles ne peut dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Article UB11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- 1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- 1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans

porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.4 - Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des constructions devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 40° de pente. La forme des toitures doit rester simple, les tourelles ou d'autres références pseudo-régionales sont à proscrire.
- Les couvertures à faible pente peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m² de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.
- Les châssis de toiture sont autorisés sur les toitures non visibles de l'espace public.
- Les lucarnes simples à deux pentes et sans croupe sont admises en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre sera toutefois réduit à deux par pan de toiture.

2.2 - Matériaux de toitures

- De manière générale, les tuiles seront choisies en fonction du type de bâtiment et d'éventuelles caractéristiques spécifiques dans la liste publiée par le SDAP et régulièrement actualisée dont la dernière version figure en annexe.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toitures recommandés sont :
 - les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
 - les tuiles à emboîtement vieilles ou nuancées,
 - les tuiles à emboîtement rouges de récupération.
- Pour les vérandas, les matériaux de toiture admis sont le verre et le polycarbonate.

3 - Matériaux et couleurs

3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.2 - Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à la fiche « couleurs » du SDAP annexée au présent règlement.

4 - Clôtures

- 4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :
- . soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
 - . soit par des haies vives d'essences locales,
Sont à proscrire les haies de conifères persistants (Thuya, Cyprès...)
 - . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons et teintes sus-indiqués.
- 4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,70 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Eléments de patrimoine bâti repérés dans les documents graphiques :

5.1 - Concernant les éléments de patrimoine repérés dans le cadre des documents graphiques, leur caractère originel devra être respecté, soit les couleurs, la composition de la décoration, les matériaux de construction, la volumétrie, la structure...

6 - Divers

6.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées

6.2 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Les talus autour des constructions sont interdits et aucun remblai ne sera autorisé. Le rez-de-chaussée accessible sera au maximum 0,6 mètres plus haut que le terrain naturel.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les constructions à usage d'habitation :*

Une place de stationnement par tranche de 45 m² de SHON créée.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette :*

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m².

2.3 - *pour les hôtels et les restaurants :*

2 places par chambre et 3 places par 10 m² de salle de restaurant.

2.4 - *pour les constructions à usage de bureaux :*

2 places par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², y compris les accès.

Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 2.5 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- 3.1 - Dans les lotissements et les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 10% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagés en espace vert ou aire de jeux.
- 3.2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation culturelle et de loisirs. Cet espace du territoire communal est destiné à l'accueil des équipements culturels et des activités de loisirs (terrain de sport et de jeux notamment).

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article UL1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdits

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les constructions à usage d'habitation et leur annexes sous réserve de l'article UL2,
- 4 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 5 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 6 - les carrières de matériaux,
- 7 - les installations classées,
- 8 - les constructions industrielles,
- 9 - les constructions à usage artisanal,
- 10 - la démolition des éléments de patrimoine repérés dans les documents graphiques est interdite.

Article UL2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés strictement à une opération de construction ou d'installation autorisées ou de travaux publics.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient occupées par le gérant ou nécessaires au gardiennage des équipements de loisirs.

Concernant les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1 al7 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux effectués sur un élément de patrimoine repéré dans les documents graphiques fera l'objet d'un avis simple délivré par l'Architecte des Bâtiments de France

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article UL3 - Accès et voirie

1 - Accès

- 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 sur les voies publiques doivent être aménagées en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

2 - Voirie

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

Article UL4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

3 - Électricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, peut être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

Article UL5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement doit être respectée.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et installations sont interdites sur les limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UL9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UL10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

Les bâtiments et équipements publics sont exonérés de la règle de la hauteur.

Article UL11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

L'aspect extérieur est traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2 - Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

3 - Matériaux et couleurs

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à la fiche « couleurs » du SDAP annexée au présent règlement.

4 - Clôtures

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Elles devront être obligatoirement constituées :

- de murs d'aspect traditionnel,
- ou de tout dispositif à claire voie (grille, grillage,...).

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation, du caractère des constructions ou d'impératifs de sécurité, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,60 m.

5 - Eléments de patrimoine bâti repérés dans les documents graphiques :

5.1 - Concernant les éléments de patrimoine repérés dans le cadre des documents graphiques, leur caractère originel devra être respecté, soit les couleurs, la composition de la décoration, les matériaux de construction, la volumétrie, la structure...

Article UL12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,5 m², y compris les accès.

Article UL13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article UE1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2 et en particulier :

- 1 – les nouveaux sièges d'exploitations agricoles,
- 2 - les caravanes isolées, mobil homes, constructions légères,
- 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 4 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 – les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 7 - les carrières,
- 8 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 9 - les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la directive SEVESO,
- 10 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous réserve de l'article UE 2 ci-après.

Article UE2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage de gardiennage, seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à usage d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

1 - Accès

- 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout accès direct des parcelles à la RD 961 est interdit.
- Toute création de nouvel accès à la RD 961 est interdite.

2 - Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Électricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, peut être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

- Toutefois les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies, sous réserve de dispositions plus contraignantes résultant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article UE9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article UE10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (pignons, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- La hauteur à prendre en compte est mesurée à partir du niveau moyen du terrain. Elle est limitée à :
 - . 25 m pour les silos,
 - . 15 m pour les autres constructions.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.
- Les conteneurs à déchets doivent être entièrement dissimulés.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum. La pente doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Les couvertures à faible pente de bâtiments peuvent être admises en cas d'extension.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- les bacs métalliques.

Pour les vérandas, les matériaux de toiture admis sont le verre et le polycarbonate.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures

- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :
 - . soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
 - . soit par des grillages doublés de haies vives,
 - . soit par des murs pleins.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 m.

5 - Divers

- Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Article UE12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins 1 emplacement pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², y compris les accès.

Article UE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales. Sont à proscrire les haies de conifères persistants (Thuya, Cyprès,...)
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement plantée de végétaux d'essences locales formant écran.
- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations de dépôt. Leur volume doit être adapté à leur fonction.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune (commerces et services uniquement).

La réalisation des équipements publics en périphérie immédiate de la zone constitue la condition sine qua non de l'urbanisation de cette zone : les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que les équipements nécessaires et suffisamment dimensionnés pour la desserte de la zone n'auront pas été réalisés.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Des schémas de principe décrits dans la pièce les « Orientations d'Aménagement » serviront de base à l'aménagement de chacun des secteurs de cette zone.

Elle comporte 4 secteurs AUa₁, AUa₂, AUa₃, et AUa₄ soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et conformes aux Orientations d'Aménagement :

- Pour les secteurs AUa₁, AUa₂, et AUa₃, des opérations d'aménagement peuvent être envisagées sur une partie de la zone. Une urbanisation au coup par coup est également possible. Chacune des opérations ne devra pas toutefois compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et devra respecter les principes d'aménagement définis dans la pièce « orientations d'aménagement ».
- Le secteur AUa₄, s'ouvrira lors d'opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots minimums afin de contrôler l'accès unique et de ne pas bloquer l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article AUa1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article AUa 2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous seront autorisées lorsque les équipements nécessaires et suffisamment dimensionnés pour la desserte de la zone seront réalisés en périphérie immédiate de cette dernière.

De plus, elles devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne devra pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- 1 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 2 - les constructions à usage d'activités économiques si elles sont compatibles en matière d'aspect, de bruit et autres nuisances avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune (commerces et services uniquement).
- 3 - les lotissements seulement si ils sont à usage d'habitation et dans la mesure où ils respectent les quotas définis dans la pièce « orientations d'aménagement »: les lotissements et les opérations d'ensemble de plus d'un hectare doivent réserver au minimum 5% de leur surface pour du logement intermédiaire (petit collectif en R+1, implantation en bande).
- 4 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 5 - les aires de stationnement ouvertes au public,
- 6 - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- 7 - pour le secteur AUa 4, la première opération d'aménagement des constructions admise devra comporter 3 lots minima pour qu'elle puisse s'ouvrir à l'urbanisation,
- 8 - les constructions à usage d'équipement collectif compatible avec l'habitat,
- 9 - les équipements publics d'infrastructure et de superstructure autres que les constructions à usage d'équipement collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article AUa3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

- 1.2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- 1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.
- 1.5 - Les accès aux zones AUa sont figurés par des flèches noires sur le plan de zonage.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m.

2.4 - La voirie principale sera constituée d'une largeur de 8 m d'emprise minimum.

Article AUa4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales en cas de réseaux insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la pièce « Orientations d'Aménagement ».

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistributions et des lignes électriques basse tension ainsi que de leurs branchements peut être demandée.

Article AUa5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Article AUa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement de 4 m minimum.

Article AUa8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article AUa9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AUa10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AUa11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- 1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- 1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- 1.4 - Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des constructions devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 40° de pente.
- Les couvertures à faible pente peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m² de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Matériaux de toitures

- 2.2.1 - De manière générale, les tuiles seront choisies en fonction du type de bâtiment et d'éventuelles caractéristiques spécifiques dans la liste publiée par le SDAP et régulièrement actualisée dont la dernière version figure en annexe.
- 2.2.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toitures recommandés sont :
- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,
 - les tuiles à emboîtement vieillies ou nuancées,
 - les tuiles à emboîtement rouges de récupération.
- 2.2.3 - Pour les vérandas, les matériaux de toiture admis sont le verre et le polycarbonate.

3 - Matériaux et couleurs

- 3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- 3.2 - Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à la fiche « couleurs » du SDAP annexée au présent règlement.

4 - Clôtures

- 4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- . soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives d'essences locales,
- . soit par des haies vives d'essences locales,
Sont à proscrire les haies de conifères persistants (Thuya, Cyprès,...)
- . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons et teintes sus-indiqués.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,70 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées

5.2 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Les talus autour des constructions sont interdits et aucun remblai ne sera autorisé. Le rez-de-chaussée accessible sera au maximum 0,6 mètres plus haut que le terrain naturel.

Article AUa12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les constructions à usage d'habitation :*

Une place de stationnement par tranche de 45 m² de SHON créée.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette :*

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m².

2.3 - *pour les hôtels et les restaurants :*

2 places par chambre et 3 places par 10 m² de salle de restaurant.

2.4 - *pour les constructions à usage de bureaux :*

2 places par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², y compris les accès.

Article AUa13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 2.5 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- 3.1 - 10% au moins du terrain doit être traité en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux.
- 3.2 - Les limites Nord des secteurs AUa₁ et AUa₂ ainsi que la limite Sud du secteur AUa₃ seront traitées par une haie arbustive d'essences locales marquant la séparation avec l'espace agricole limitrophe.
- 3.3 - Dans le secteur AUa₃, des écrans végétaux par rapport aux bâtiments agricoles et à la salle polyvalente situés à proximité devront être prévus afin de limiter les nuisances.
- 3.4 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.

L'urbanisation de cette zone passe par la modification du présent PLU.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article AUb1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article AUb2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les équipements et installations publics nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- 2 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUb3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article AUb4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AUb5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUb6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Article AUb7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement de 4 m au minimum.

Article AUb8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que :

- 1 - Il demeure une distance libre d'au moins 4 m entre les bâtiments.
- 2 - Les conditions de passage et de fonctionnement du lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article AUb9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AUb10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser est destinée à accueillir des constructions économiques, commerciales, artisanales et tertiaires dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Un schéma de principe décrit dans la pièce les « Orientations d'Aménagement » servira de base à l'aménagement de cette zone.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article 1AUE1 - Types d'occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUE2 suivant.

Article 1AUE2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

1 - Ne sont admises que les occupations et les utilisations du sol énumérées ci-après à condition qu'elles respectent les clauses du §2 :

1.1 – les constructions à usage de commerces ou d'artisanat,

1.2 – les constructions à usage de bureau ou de service,

1.3 – les constructions à usage de gardiennage, seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à usage d'activités.

1.4 – les annexes directement liées ou nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisées (les annexes des habitations notamment),

1.5 – les installations classées pour la protection de l'environnement (hors SEVESO),

- 1.6 – les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, artisanaux, industriels,
- 1.7 – les silos et bâtiments nécessaires au stockage du grain,
- 1.8 – les lotissements à usage d'activités,
- 1.9 – les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.

2 – Conditions sous lesquelles sont autorisées les occupations et utilisations du sol précédentes :

2.1 – les équipements internes de l'opération envisagée et ceux nécessaires pour les raccorder aux divers réseaux publics existants soient fixés en accord avec les services techniques compétents,

2.1 – l'opération n'entrave pas par son implantation le développement ultérieur de la zone ou qu'elle respecte le schéma d'organisation et de composition de la zone décrit dans la pièce « Orientations d'Aménagement »,

2.3 – qu'elles n'apportent aucun risque ni aucune gêne pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

- 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Tout accès direct des parcelles à la RD 961 est interdit.

- Toute création de nouvel accès à la RD 961 est interdite.

2 - Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement***2.1 - Eaux usées***

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Électricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, peut être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 m de l'alignement de la RD 961 tel qu'il résulte des aménagements programmés par le Conseil Général (voir emplacement réservé).

2 - Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

- Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies, sous réserve de dispositions plus contraignantes résultant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

- La hauteur à prendre en compte est mesurée à partir du niveau moyen du terrain.
- Les constructions devront respecter une hauteur à l'égout de la toiture de 8 mètres maximum dans une bande de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD961.
- En dehors de la bande de 50 m par rapport à l'axe de la RD, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (pignons, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Elle est limitée à :
 - . 25 m pour les silos,
 - . 15 m pour les autres constructions.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants minimum. La pente doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Les couvertures de vérandas à faible pente en cas d'extension de bâtiments peuvent être admises.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- les bacs métalliques.

Pour les vérandas, les matériaux de toiture admis sont le verre et le polycarbonate.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.
- Notamment, les couleurs du bâti ne seront pas blanches mais de ton neutre et de couleur pierre en adéquation avec le site. Les couleurs vives seront interdites sauf pour souligner les ouvertures.

4 - Clôtures

- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :
 - . soit par des grilles doublées ou non de haies vives d'essences locales, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
 - . soit par des grillages doublés de haies vives d'essences locales,
 - . soit par des murs pleins.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 m.

5 - Divers

- Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins 1 emplacement pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², y compris les accès.

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales. Sont à proscrire les haies de conifères persistants (Thuyas, Cyprès...)
- Un traitement paysager (minéral ou végétal) doit être prévu dans une bande de 20 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RD961. Aucun dépôt n'y est autorisé.
- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement plantée de végétaux d'essences locales formant écran.
- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations de dépôt. Leur volume doit être adapté à leur fonction.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Un écran végétal d'essences locales devra être prévu au niveau de la limite latérale est de la zone d'activités afin de soigner l'entrée de village.
- Une intégration paysagère au type de paysage existant en référence au paysage agricole est préconisé avec la création de bosquets ou de haies champêtres entre les différentes parcelles d'activités.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comprend donc un secteur Av concerné par des vestiges archéologiques.

La zone A comporte également des constructions repérées sur le plan graphique et pouvant changer de destination à des fins de logements, de gîtes ruraux ou d'hébergements hôteliers.

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

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article A1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation, autres que celles visées à l'article A2,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux et industriels,
 - hôtelier, autres que celles visées à l'article A2.
2. Les lotissements.
3. Les carrières.

4. Les caravanes isolées.
5. Le camping hors des terrains aménagés.
6. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
7. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures,...), autres que ceux visés à l'article A2.
9. Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article A2.
10. La démolition des éléments de patrimoine repérés dans les documents graphiques est interdite.

Article A2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

1) Sont autorisés, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, et si elles sont destinées au logement de l'exploitant et à condition d'un logement par chef d'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole.

2) Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole :

- Pour les constructions à destination d'habitation, les extensions mesurées dans la limite de 50 m² du bâtiment existant, sans création de nouveau logement .
- Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées et liées aux exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme,...), à condition de constituer une activité annexe de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments repérés sur le plan graphique avec changement possible de destination pour l'habitat, le gîte ou l'activité hôtelière dans le respect du caractère du site.

3) Concernant les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1 al7 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux effectués sur un élément de patrimoine repéré dans les documents graphiques fera l'objet d'un avis simple délivré par l'Architecte des Bâtiments de France

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2 - Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article A4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

1.1 - Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise. Une étude pédologique préalable à toute construction est recommandée.

2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications aux lignes électriques basse tension peut être demandée, sauf impératif technique dûment justifié.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée.

2 - Toutefois :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

3 - Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 m de l'alignement des RD 109 et RD 961, ce minimum étant ramené à 25 m pour les constructions à un autre usage que l'habitation.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions édictées ci-après ne s'appliquent que s'il n'y a pas création de cours communes :

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article A9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (pignons, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- . 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,
- . 10 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
- . 7 m pour les autres constructions.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

1.4 - Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes et suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- 2.1.1 La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants.
Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, la pente de la toiture doit être au moins égale à 34° et inférieur à 45°.
- 2.1.2 Les toitures à un seul versant sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m² de surface ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- 2.1.3 Les couvertures de vérandas à faible pente en cas d'extension de bâtiments peuvent être admises.

2.2 - Matériaux de toitures

- 2.2.1 De manière générale, les tuiles seront choisies en fonction du type de bâtiment et d'éventuelles caractéristiques spécifiques dans la liste publiée par le SDAP et régulièrement actualisée dont la dernière version figure en annexe.
- 2.2.2 Pour les constructions à destination d'habitation, les matériaux de toiture recommandés sont :
- . les tuiles plates petit moule, de teinte vieillie ou nuancée,
 - . les tuiles à emboîtement vieilles ou nuancées,
 - . les tuiles à emboîtement rouges de récupération.

Les matériaux de toiture pour les vérandas autorisés sont le verre et le polycarbonate.

- 2.2.3 D'autres matériaux peuvent être utilisés en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage agricole.

3 - Matériaux et couleurs

- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à la fiche « couleurs » du SDAP annexée au présent règlement.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent, dans la mesure du possible, conserver leurs caractéristiques actuelles.

5 - Eléments de patrimoine bâti repérés dans les documents graphiques :

- 5.1 - Concernant les éléments de patrimoine repérés dans le cadre des documents graphiques, leur caractère originel devra être respecté, soit les couleurs, la composition de la décoration, les matériaux de construction, la forme et les matériaux des toitures, le traitement des ouvrages en saillies, des ouvertures et des façades.

- 5.2 - L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

6 - Divers

- 6.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.
- 6.2 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. Les talus autour des constructions sont interdits et aucun remblai ne sera autorisé. Le rez-de-chaussée accessible sera au maximum 0,6 mètres plus haut que le terrain naturel.
- 6.3 - Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
- conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour,
 - ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
 - respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
 - conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de mêmes aspects et couleurs,
 - conserver le volume des portes de grange,
 - utiliser, sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Conservation des plantations existantes

Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Sont à proscrire les haies de conifères persistants (Thuyas, Cyprès...)

2 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales.
- Les marges de recul et d'isolement ne peuvent supporter des dépôts.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone naturelle et forestière doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de la protection de l'environnement et des ressources naturelles soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comporte :

- un secteur Nh liés à des constructions ou groupes de constructions isolés,
- un secteur Nr correspondant au hameau de Lamblin Bas où la reconstruction d'éléments du patrimoine historique disparus est admis.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

Article N1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1 - les constructions nouvelles à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions nouvelles à destination d'activités économique,
- 3 - les constructions agricoles,
- 4 - les terrains de camping et de caravanes,
- 5 - les caravanes isolées,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs,
- 8 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

9 - la démolition des éléments de patrimoine repérés dans les documents graphiques est interdite.

Article N2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières

1 - Sont autorisés dans la zone N en dehors des secteurs Nh et Nr :

- les abris de chasse dans la limite d'une surface hors oeuvre nette de 25 m2,
- les équipements nécessaires à l'exploitation forestière.

2 - Sont autorisés, uniquement dans les secteur Nh :

- La réfection, la restauration, l'entretien, l'extension mesurée sans création de nouveaux logements et les annexes des bâtiments existants.

3 - Sont autorisées, uniquement dans le secteur Nr, :

- la reconstruction des éléments du patrimoine historique disparus,
- les extensions, la réfection, la restauration, et l'entretien des bâtiments existants.

4 - Concernant les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123-1 al7 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux effectués sur un élément de patrimoine repéré dans les documents graphiques fera l'objet d'un avis simple délivré par l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

1.2 - Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article N4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales.

En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales en cas de réseaux insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Nh, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Nh, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant 1 marge d'isolement de 4 mètres.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article N9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé d'emprise au sol pour la zone N.

Article N10 - Hauteur des constructions

1 - En zone N, en dehors des secteurs Nh et Nr, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (pignons, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :

- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 m.
- La hauteur des abris de chasse est limitée à 4 m. (au faîtage)

2 - En secteur Nh, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - Aucune prescription concernant la hauteur n'est imposée en secteur Nr pour les éléments du patrimoine disparus dont la reconstruction est admise.

Article N11 - Aspect extérieur

1 - En secteur Nh et Nr, les aménagements, modifications et extensions de bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les annexes notamment doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture mono-pente,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de ton clair ou neutre ou en pierre,
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment teinte naturelle, en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

2 - Les abris de chasse devront être réalisés en bois peint avec une couleur compatible avec le milieu naturel et avec une toiture de 2 pans.

3 - Eléments de patrimoine bâti repérés dans les documents graphiques :

- Concernant les éléments de patrimoine repérés dans le cadre des documents graphiques, leur caractère originel devra être respecté, soit les couleurs, la composition de la décoration, les matériaux de construction, la forme et les matériaux des toitures, le traitement des ouvrages en saillies, des ouvertures et des façades.

- L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Conservation des plantations existantes

Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Sont à proscrire les haies de conifères persistants (Thuyas, Cyprès...).

2 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

<i>SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>
--

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

TITRE VI : ANNEXES

SOMMAIRE

I. DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définitions.
2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.
3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.
4. Emplacements réservés.
5. Mode d'utilisation des sols.
6. Accès sur fonds voisin.
7. Définition du coefficient d'occupation des sols.
8. Lotissement.

II. LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 al7 DU CODE DE L'URBANISME

I. DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. DÉFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ou jusqu'à l'égout de toiture.

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé ci-dessus.

Cette hauteur peut être déterminée de diverses façons :

- 1/ Hauteur exprimée en mètres (x mètres)
- 2/ Hauteur exprimée en niveaux (y niveaux ou R.d.C + y - 1)

LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

"Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

"Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

"Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

Lors de la détermination de la marge d'isolement, ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...)
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

Lors de la détermination de la marge de reculement, ne sont pas pris en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerre, garde-corps, etc...),
- lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de la façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL

Article L. 332-6

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

- 1° - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;
- 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 ;
- 3° - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 ;
- 4° - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Article L. 332-6-1

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

- 1° a) Abrogé
- b) Abrogé
- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
- d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;
- e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-O B du Code général des impôts ;

- 2°** a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du Code de la santé publique ;
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
- c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
- d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;
- e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;
- 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 moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

Article L. 332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Article L. 332-9

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

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ 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'édiction 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.

3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**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.

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'ouvrent 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.

Notion de raccordement :

Le raccordement doit se faire au droit du terrain. Le raccordement consiste en la réalisation d'un branchement. On distingue :

- la partie publique du branchement : il s'agit du branchement (ou « antenne de raccordement ») situé sous la voie publique,
- la partie privée du branchement : il s'agit des ouvrages amenant les eaux usées de l'immeuble à la partie publique du branchement.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires (extrait de l'article L. 1331-4 du code de la santé publique).

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature sont mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire (article L. 1331-5 du code de la santé publique).

4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Article L. 123-2

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, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L. 123-17

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

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

Article L. 230-1

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

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

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

Article L. 230-2

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

Article L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit 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.

Article 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.

5. MODES D'UTILISATION DES SOLS

Les modes d'utilisation du sol prévu à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont interdits ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

Article R. 442-2

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

6. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIERE N° 67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

7. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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 hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette 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 d'un 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.

Article R. 112-1

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R. 112-2

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 des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq 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.

8. LOTISSEMENT

MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS D'UN LOTISSEMENT AVEC LE P.L.U.

(réf. : L. 315-2-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Lorsque l'approbation d'un P.L.U. aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, pour les mettre en concordance avec le P.L.U.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le P.L.U. n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de 20 ans et comporte au moins 50 lots, l'enquête publique prévue au 2^{ème} alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins 2 journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (décret n° 77860 du 26 juillet 1977) le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après autorisation de lotir, être incorporé au P.L.U. rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des P.L.U. est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

CONDITIONS DE MAINTIEN D'UN REGLEMENT DE LOTISSEMENT DE PLUS DE 10 ANS.

(réf. : L. 315-2 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

MAJORITÉ DE CO-LOTIS - DÉFINITION.

(réf. : L. 315-3 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

II. LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 a17 DU CODE DE L'URBANISME

REPERAGE CARTOGRAPHIQUE	NOM ET NATURE DE L'EDIFICE	ADRESSE ET NUMERO DE PARCELLE
1	Calvaire	Rue du Vieux Dijon, parcelle n°5
2	Calvaire	Rue de Belleneuve, parcelle n°25
3	Lavoir	Place de la fontaine, parcelle n°2
4	Maison	Rue du Val de Saône, parcelle n°85
5	Maison	Rue du Val de Saône, parcelle n°83
6	Maison	Rue du Val de Saône, parcelle n°14
7	Monuments aux morts Et mairie-école	Rue du Val de Saône, parcelle n°67
8	Calvaire	Rue du Val de Saône, parcelle n°58
9	Calvaire	Chemin rural dit des Longs Journaux, parcelle n°45
10	Calvaire	Rue de la Croix des moulins, parcelle n°172
11	Lavoir des Naizeurs	Voie communale n°5, parcelle n°224
12	Calvaire	Voie communale n°5, parcelle n°3
13	Ferme de Lambin-Bas	« Rente Lamblin », parcelle n°48