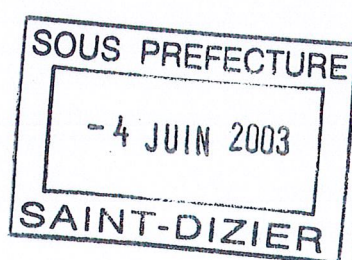


DEPARTEMENT DE
HAUTE-MARNE

Commune de BETTANCOURT-LA-FERREE

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME

2. REGLEMENT



Document conforme à celui annexé à la
délibération du Conseil Municipal en
date du 22 MAI 2003
APPROUVANT le projet de P.L.U.

A BETTANCOURT-LA-FERREE
Le

27 MAI 2003

Le Maire



L'ATELIER DES
TERRITOIRES

aménagement-environnement-urbanisme
1, rue Marie-Anne de Bovet
B.P. 30104 - 57004 METZ cedex 1
Tél: 03.87.63.02.00 Fax 03.87.63.15.20
e mail : atelier.territoires@wanadoo.fr

Mai 2003

Rédaction du 07 Juin 2002

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3. Division du territoire en zones	8
Article 4. Adaptations mineures	10
Article 5. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	10
Article 6. Sites archéologiques	11
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone UA	13
Dispositions applicables à la zone UB	21
Dispositions applicables à la zone UX	29
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	
Dispositions applicables à la zone AU	36
Dispositions applicables à la zone AUX	44
Dispositions applicables à la zone II AU	50
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	54
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Dispositions applicables à la zone N	60
 ANNEXES : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	
1. Définition des emplacements réservés aux équipements	64
2. Définition des espaces boisés classés	66
3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.	67
4. Définitions utiles	69

(Date de la version du règlement cadre : FEVRIER 2000)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bettancourt-La-Ferrée délimité sur le plan N° 1 à l'échelle de 1/ 2 000, N° 2 à l'échelle de 1/ 5 000 par tiretés entrecoupés de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n°98-913, 12 octobre 1998). « 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 ».

L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977). « 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 ».

L'article R111-4

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 99-226 du 1^{er} avril 1999). « 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 difficiles 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 celles 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) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

L'article R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « 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 ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « 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 approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

L'article R111-21

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977).

"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. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

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

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.

6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^{er}, 2^{er} et 3^{er} de l'article L126-1 du code rural ;
 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
 13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L421-3

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80.000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

"Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéas du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes."

"Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

"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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat".

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1^{er}, 6^o et 8^o du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation

du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines et en Zones naturelles.

1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

*** La zone UA**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions anciennes, pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

*** La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend presque exclusivement de l'habitat de type pavillonnaire, ainsi que quelques services et activités diverses. Plusieurs lotissements se sont succédés depuis les années 60, et le règlement de la zone UB vise à s'adapter aux différents règlements institués à l'époque.

Deux secteurs UBI ont été créés au sein de la zone UB. Il s'agit d'y permettre les constructions et installations à usage sportif et de loisirs ainsi que les infrastructures afférentes (aires de stationnement). Aucune autre occupation ou utilisation du sol n'y est permise.

*** La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée exclusivement aux activités économiques non nuisantes et non dangereuses. Cette zone correspond à la zone d'activités du Val d'Ornel, située de part et d'autre de la RN 35.

2 - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

*** La zone AU**

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

*** La zone AUx**

Il s'agit d'une zone destinée à de l'activité. Elle sera urbanisée dans le cadre du projet de zone de référence.

*** La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne peut être urbanisée qu'à la suite d'une modification du Plan Local d'Urbanisme ou de la création d'une ZAC. Elle ne dispose donc pas d'un règlement. La zone IIAU est soumise à un risque d'inondation dont la carte figure dans le rapport de présentation.

3 - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

*** La zone A**

Il s'agit d'une zone de richesses du sol (agricole) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses. La zone A est soumise à un risque d'inondation dont la carte figure dans le rapport de présentation.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

*** La zone N**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages, de la préservation d'équilibre écologique. En règle générale les constructions y sont interdites.

Deux secteurs Nj ont été créés afin de protéger deux zones de jardins et vergers au sein de la zone urbaine.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle), les tracés, zones, quartiers, rues, monuments, sites et secteurs définis à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme.

5 - LES ZONES INONDABLES

Plusieurs zones inondables correspondants aux crues périodiques de l'Ornel ont été délimitées sur le plan de zonage au 2000^{ème} du Plan Local d'Urbanisme de Bettancourt-la-Ferrée. Les zones UB, UX, AU, IIAU et A sont concernées par ces zones inondables qui sont figurées par une trame réglementaire. Dans ces secteurs, des règles particulières sont applicables, quelque soit la zone où ils se trouvent, il s'agit :

- De l'interdiction de toute nouvelle construction à usage d'habitation ou recevant du public,
- De l'interdiction pour les autres constructions d'effectuer des affouillements ou exhaussement du sol,
- Egalement de l'interdiction pour les autres constructions de créer des sous-sols enterrés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 " le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ". Le PLU. doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

La Direction des Antiquités Préhistoriques de la Région Champagne-Ardenne, sise 5, rue de Jéricho - 51037 CHALONS-SUR-MARNE CEDEX, devra être consultée à l'occasion des études de marchés de travaux publics et tenue au courant par les Administrations et les entreprises concernées de la mise en route et de l'évolution des travaux de terrassement de tous ordres effectués sur le territoire de la commune de BETTANCOURT-LA-FERREE, entre autres en ce qui concerne les constructions effectuées à l'occasion de l'extension de la partie urbanisée de la commune.

Cette même direction aura connaissance suffisamment à temps des permis de construire délivrés dans la commune, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ne sera mis à jour lors des terrassements.

Dans les secteurs signalés dans le rapport de présentation comme site archéologique sensible sont applicables les dispositions de l'article 1 du décret n° 86.192 du 05 février 1986 (J.O. du 11.02.1986).

Il est enfin rappelé que le titre III de la loi du 27 Septembre 1941 fait obligation de signaler toute découverte archéologique fortuite effectuée à l'occasion des travaux.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées majoritairement en ordre continu.

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

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2
- Les activités non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les dépôts de véhicules (épaves)
- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article UA 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et correspondent aux besoins des

habitants de la zone, à condition également que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. Les travaux et modifications sur les constructions agricoles existantes dans les mêmes conditions

2. Les constructions à destination d'activités économiques à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
3. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres.
4. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le nombre des accès sur la voie publique est limité pour des raisons de sécurité. En règle générale, un seul accès sur la voie publique sera recherché.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut-être subordonnée à un pré-traitement.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

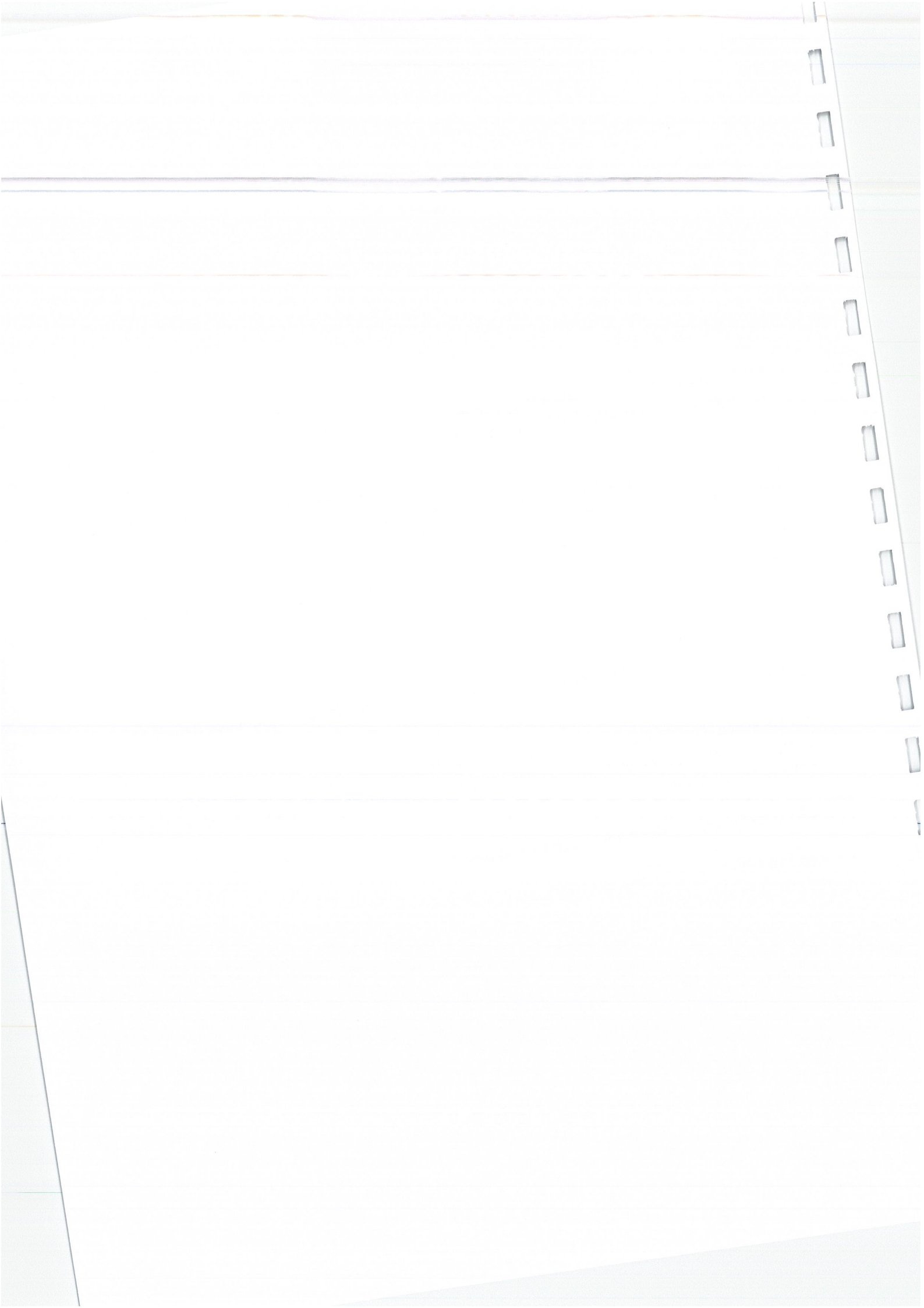
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.



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

A. Dans les parties construites en ordre continu

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. Les extensions doivent être implantées en prolongement de la façade existante.

B. Dans le reste de la zone

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

A. Dans les parties construites en ordre continu

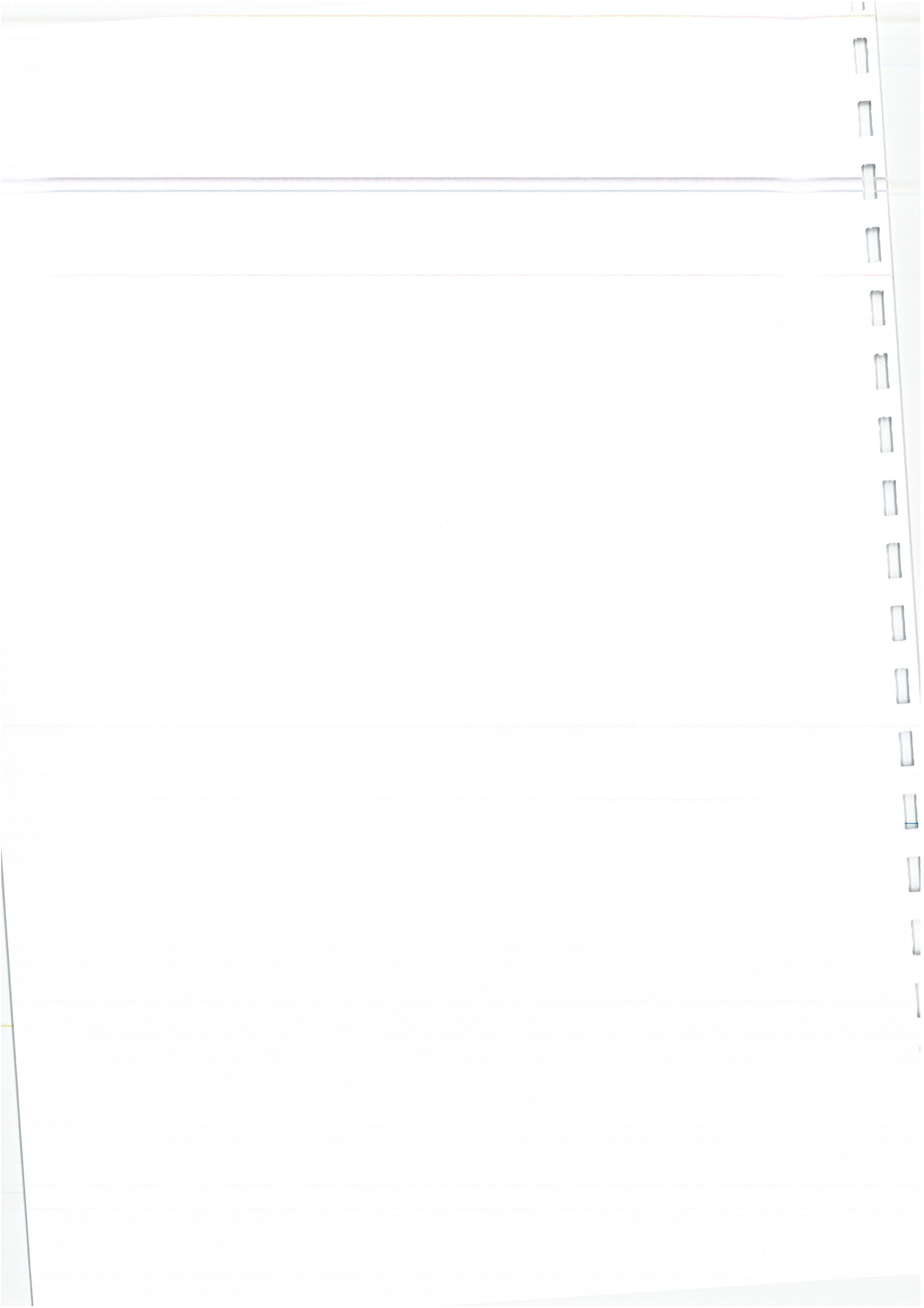
1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ni en cas de reconstruction après sinistre, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics.

B. Dans le reste de la zone

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus



rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dans le cas où une construction existante riveraine à usage d'habitation et possédant des ouvertures latérales est déjà implantée à 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction, lorsqu'elle est édifiée sur la limite séparative ne peut excéder 4 mètres de hauteur comptés du sol naturel à l'égout de la toiture.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de :
 - 6 mètres pour les habitations.
 - 4 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

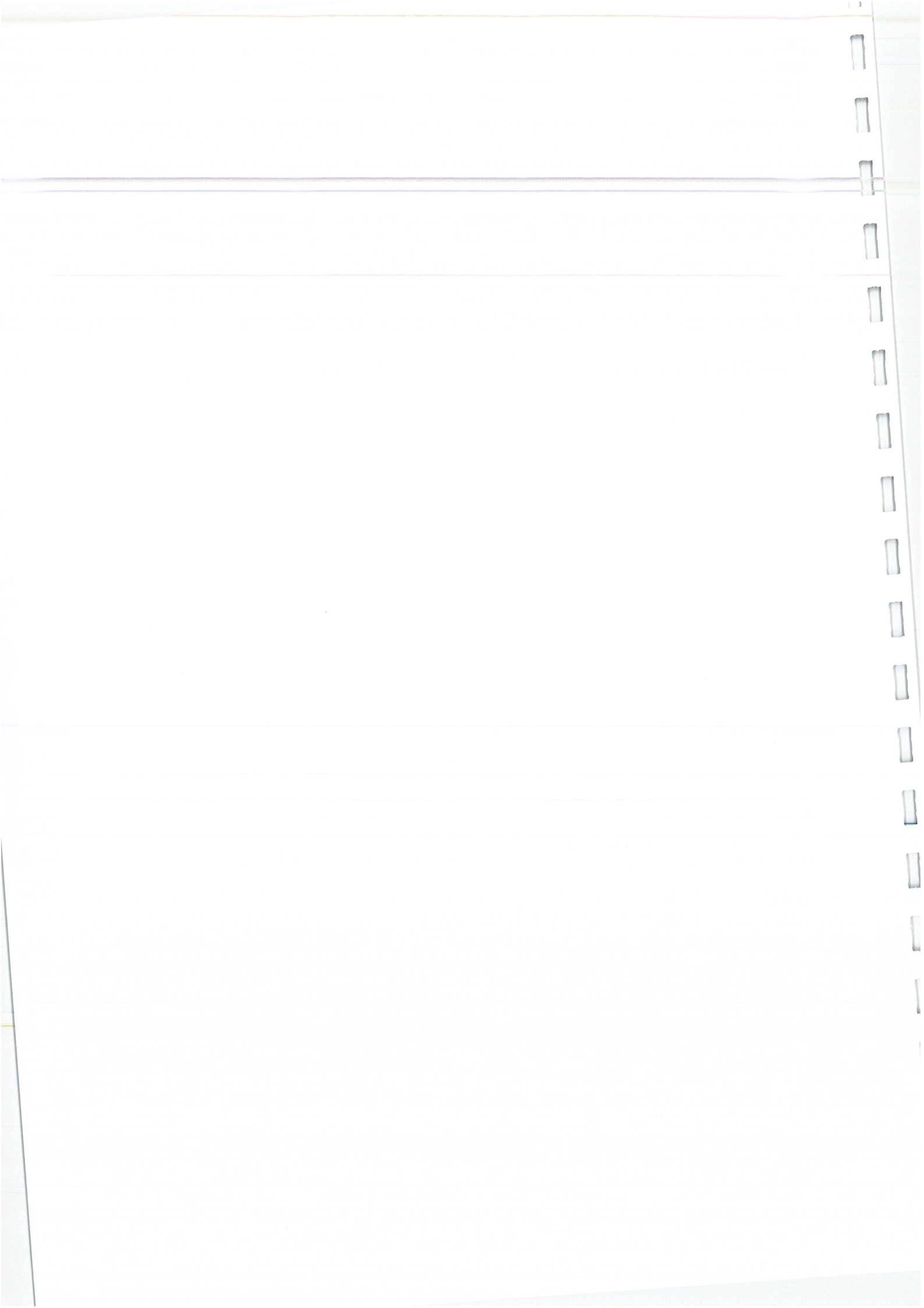
L'emprise totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 80 % de la surface du terrain considéré.

L'emprise au sol totale des abris de jardin est limitée à 20 m².

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur de la construction d'habitation projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la plus élevée et inférieure de plus de 2 mètres à la hauteur de cette même construction.
2. Dans les autres cas, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

A. Forme et volume

a) toitures :

- les toits à deux pans et à quatre pans, ceux à pentes symétriques et les toitures en tronc conique sont autorisés,
- l'orientation du faîtage du bâti principal devra être parallèle à la voie publique de desserte,
- les toits à une pente sont autorisés pour les constructions à usage d'annexe,
- l'aménagement des combles avec mansardes, avec ouvertures intégrées dans la pente des toitures, sont autorisés,
- la pente des toits sera de 45 à 60 % pour les habitations, elle pourra descendre à 10 % pour les annexes et vérandas.

b) murs et façades :

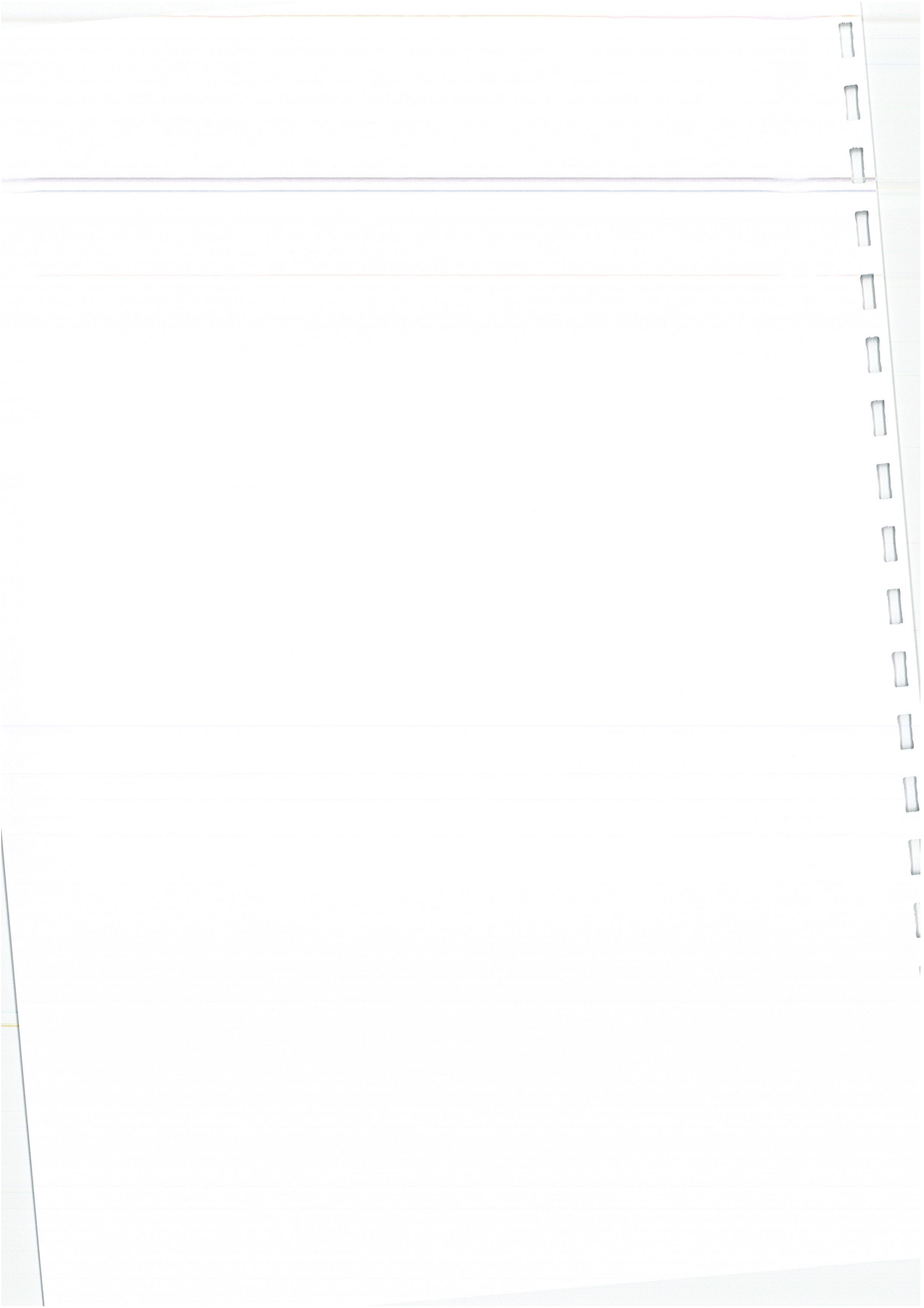
- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale,

B. Matériaux

a) toitures :

Sont interdits les matériaux autres que :

- la tuile,
- l'ardoise naturelle,
- le bardeau bitumé (type shingle) pour les annexes non visibles depuis la voie publique,
- le vitrage verre ou PVC pour les vérandas,
- toutefois, les constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (énergie solaire par exemple) pourront être autorisés malgré ces règles sous réserve de la prise en compte de l'environnement.



C. Couleurs

a) toitures :

Les couleurs des matériaux de couvertures sont celles des matériaux ardoise et tuile, la couleur de celle-ci sera limitée aux variantes de rouge nuancées. Les bardeaux bitumés pourront être de couleur terre cuite, rouge, brune ou noire.

b) murs et façades :

Les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmoniseront avec l'environnement immédiat, en privilégiant les tons pierres.

D. Murs et clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées :

- soit par des murs pleins, d'une hauteur maximum de 0,80 m., à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect),
- soit des murs bahuts, d'une hauteur maximum de 0,50 m., surmontés ou non d'un dispositif à clair voie, le tout ne devant pas dépasser 1,70 mètres.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives seront constituées :

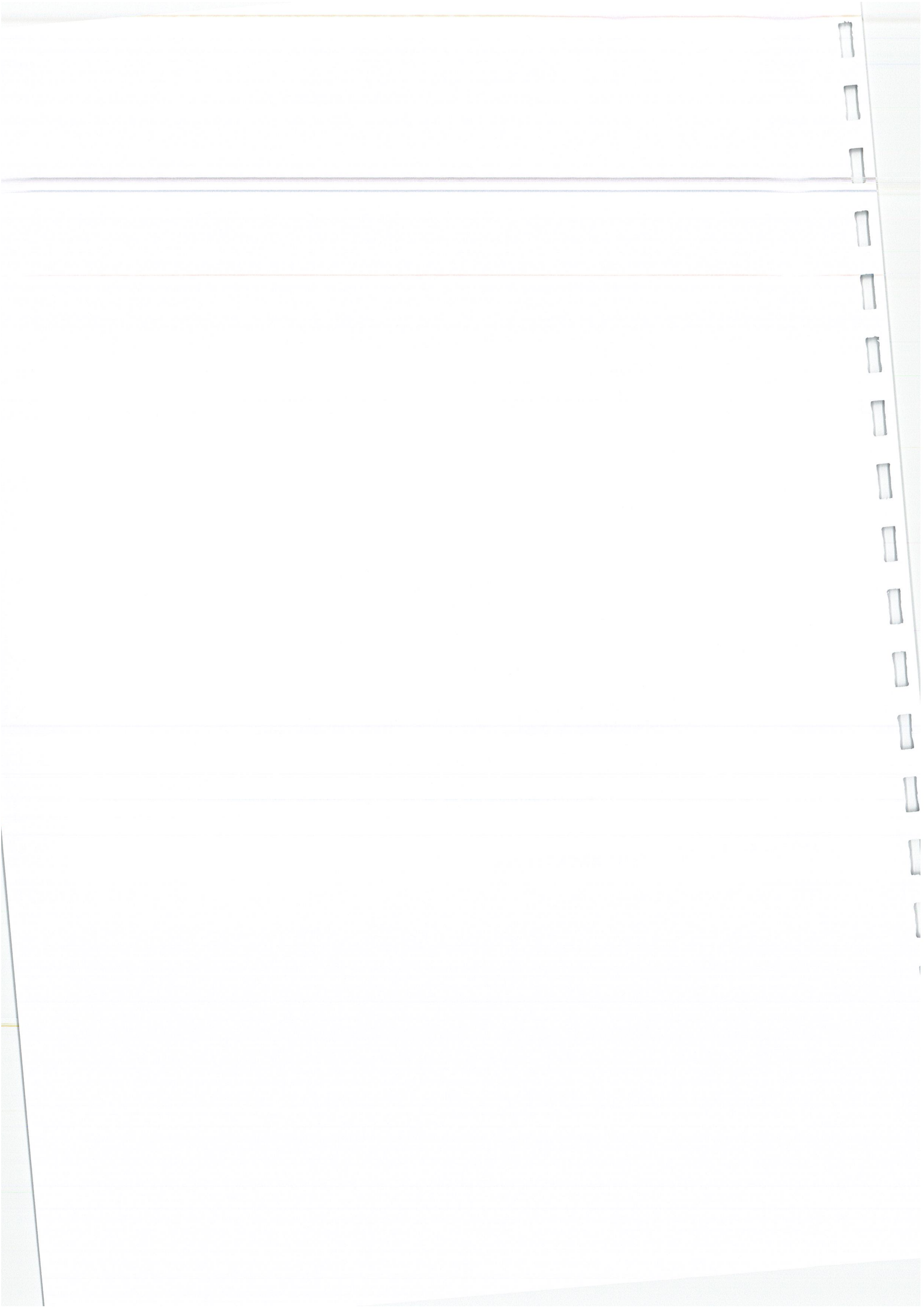
- par des grilles, grillages, des haies vives, ou des murs avec une hauteur maximale totale de 2,00 mètres.
- par des murets dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m, ils pourront être complétés par des grilles, grillages, ou haies vives, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 2,00 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

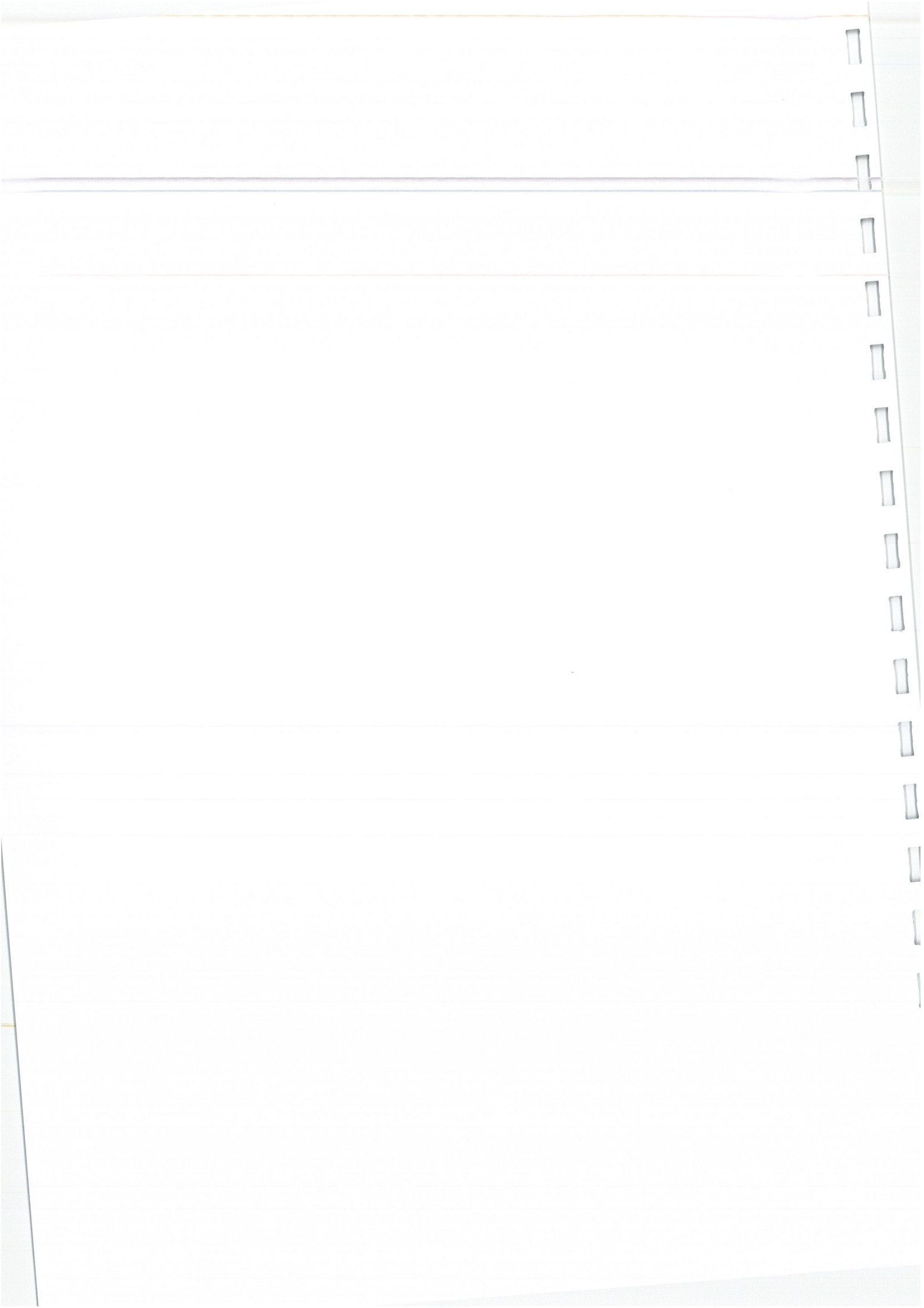
1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées, notamment à raison d'un arbre par tranche de 100 m², en utilisant des essences locales.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres au moins par 50 m² de terrain.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions pavillonnaires successives autour du centre ancien de Bettancourt. Ces extensions ont été réalisées principalement sous forme de lotissements à usage principal d'habitation.

Des commerces et activités peuvent être autorisés s'ils répondent aux besoins quotidiens des habitants de Bettancourt.

Deux secteurs UBI ont été créés en vue de permettre les installations et constructions à usage de sport et de loisirs, ainsi que les stationnements liés à ces activités.

La zone UB est concernée par plusieurs zones inondables résultantes des crues périodiques de l'Ornel. Celles-ci sont figurées sur le plan de zonage au 2000^{ème} par une trame.

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

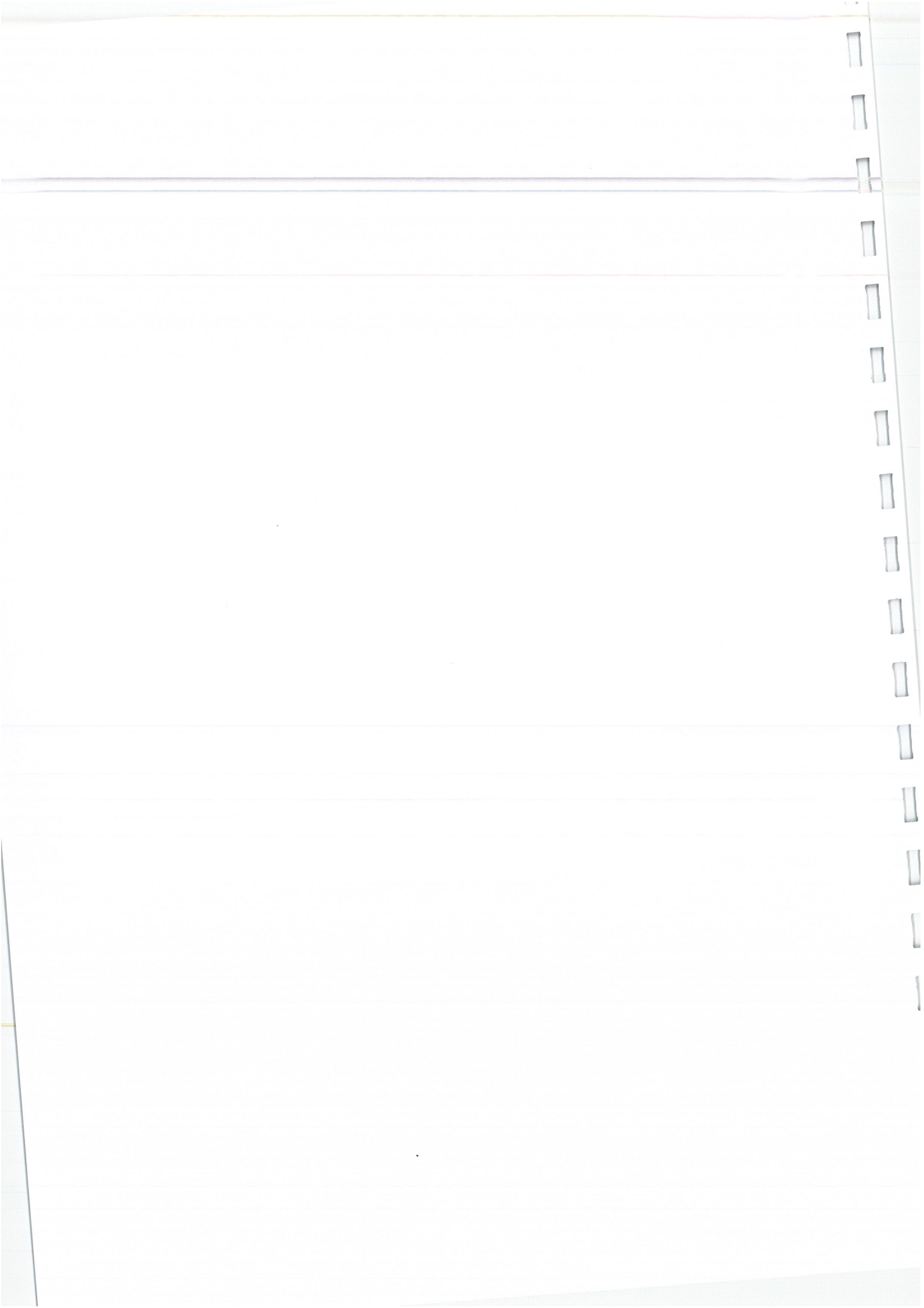
Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB et le secteur UBI, sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles autorisées dans l'article UB2,
- Les activités non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts de véhicules (épaves)
- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article UB 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB 2.



Dans le secteur UBI, en outre sont interdits :

- Les habitations,
- Les activités et constructions de toutes sortes, autres qu'à vocation sportive et de loisirs.

Dans les zones inondables, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

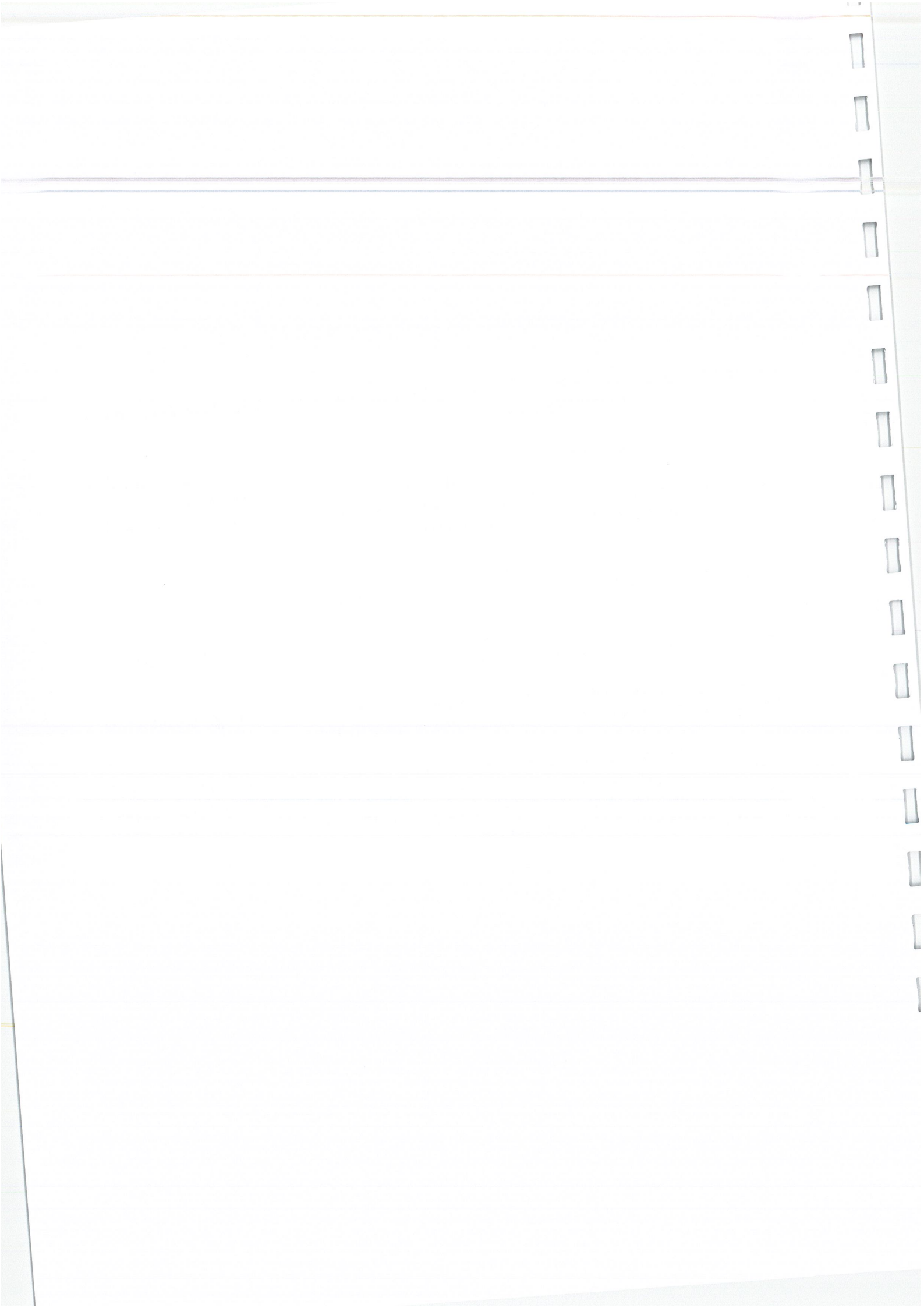
1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et correspondent aux besoins des habitants de la zone, à condition également que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
2. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres.
3. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. **Dans le secteur UBI :** les seules constructions et installations à usage sportif et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement liées à ces activités.
5. Les constructions neuves situées dans une bande de 100 m de part et d'autre des RN 35 et RN 4 définie par les arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la loi sur le bruit, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformes à la réglementation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.



2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. L'accès aux garages privés ne devra pas avoir une pente supérieure à 15 %.
3. Le nombre des accès sur la voie publique est limité pour des raisons de sécurité. En règle générale, un seul accès sur la voie publique sera recherché.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

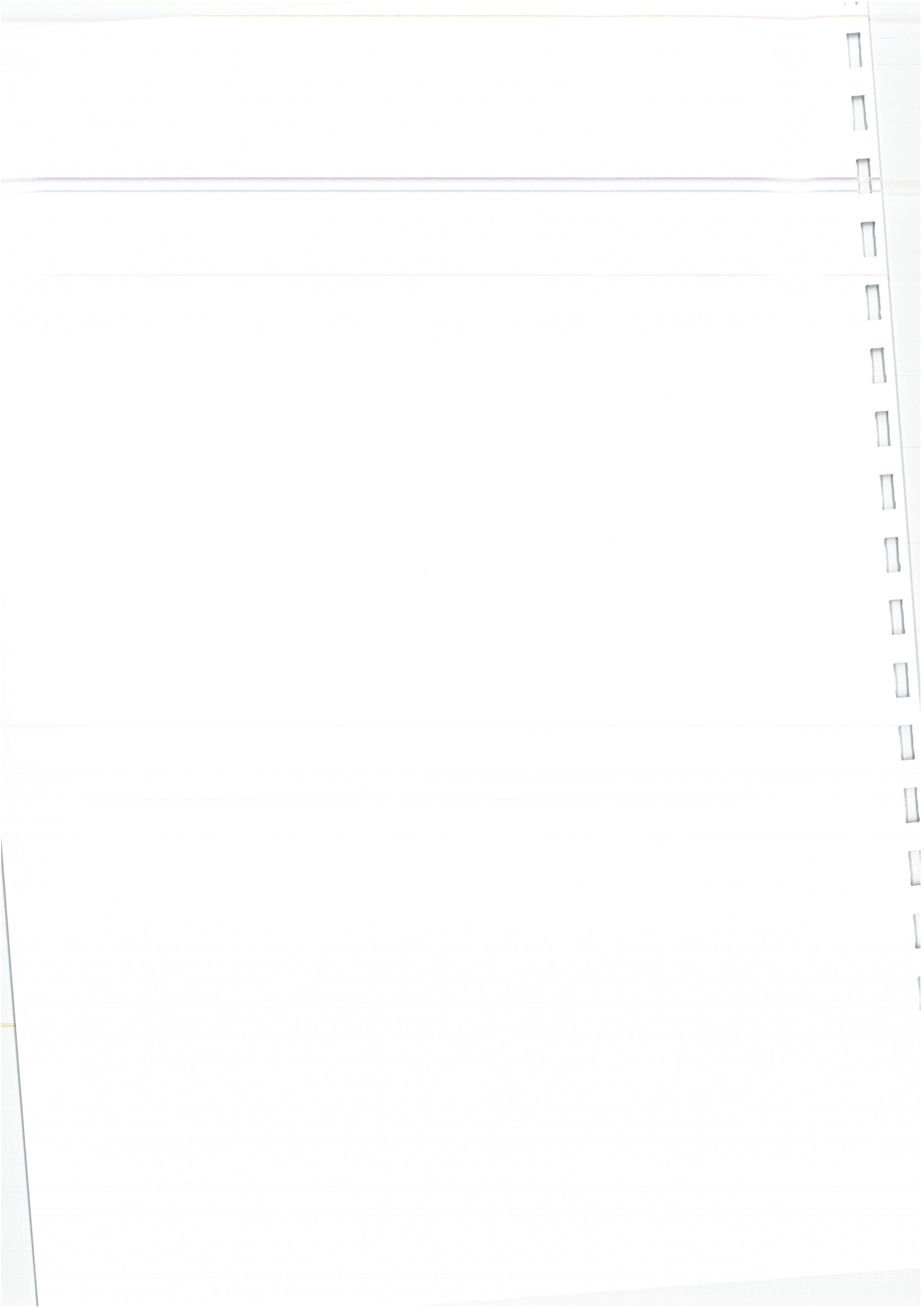
II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif, en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif d'assainissement des eaux usées.



2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

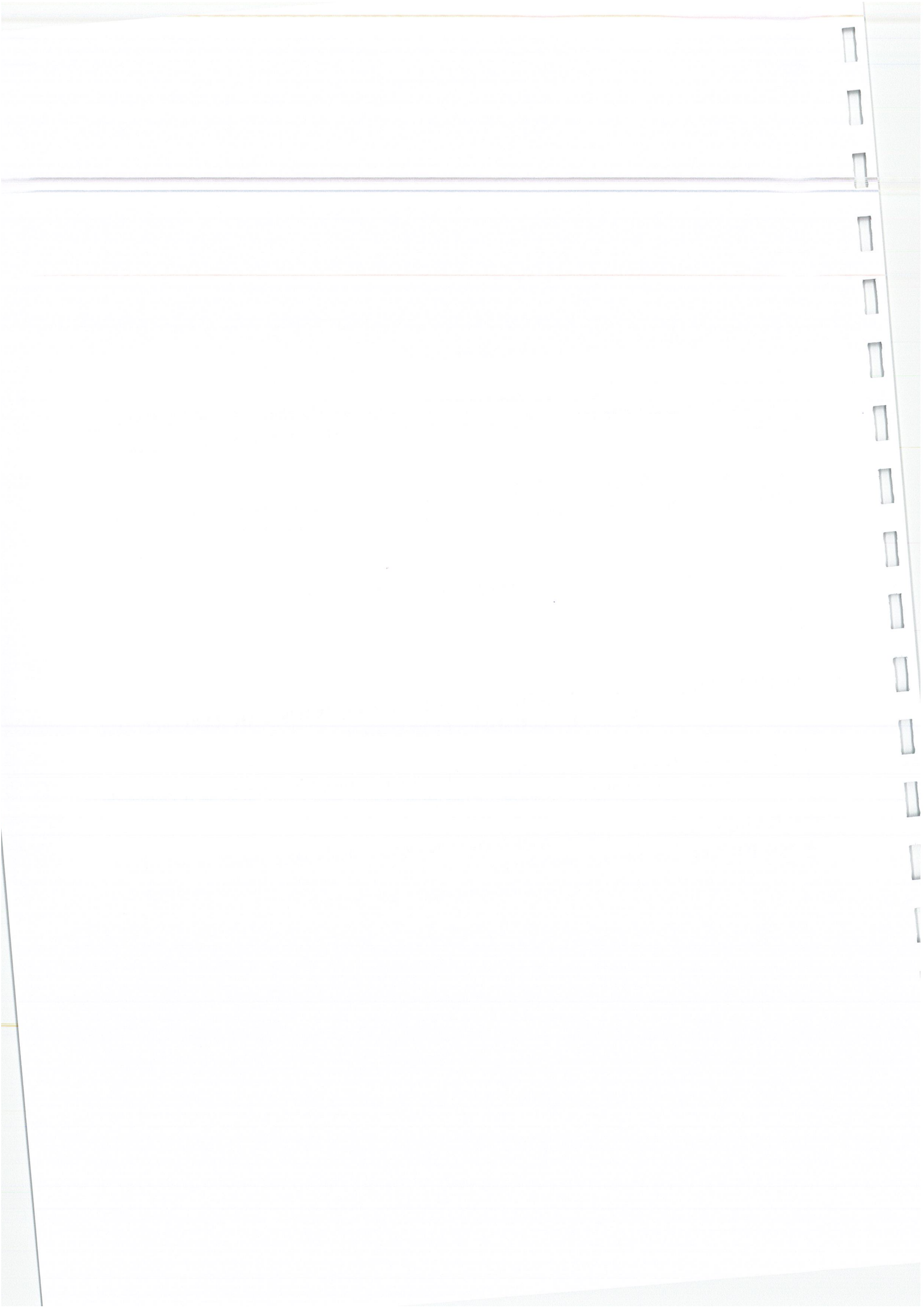
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les extensions pourront se faire à l'alignement de la façade, jamais entre celle-ci et la limite de la voie publique. Les annexes observeront un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.



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

1. la construction pourra être implantée en limite séparative, ou bien observera un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Dans le cas où une construction existante riveraine à usage d'habitation et possédant des ouvertures latérales est déjà implantée à 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction, lorsqu'elle est édifiée sur la limite séparative ne peut excéder 4 mètres de hauteur totale.
3. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune occupation ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 4 mètres des berges afin de permettre le passage d'engins de curage.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de :
 - 6 mètres pour les habitations.
 - 4 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise totale des constructions à usage d'habitation à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 40 % de la surface du terrain considéré, cette emprise est portée à 50 % pour les bâtiments à usage d'activité ou à usage mixte.
2. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres au faîtage.
2. S'il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation collectif, la hauteur maximale est portée à 10 mètres ($R + 2$ au maximum).

Cette hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

A. Forme et volume

a) toitures :

- les toits à deux pans et à quatre pans, à pentes symétriques, et les toitures en tronc conique sont autorisés,
- l'orientation du faîtage du bâti principal devra être parallèle à la voie publique de desserte,
- les toits à une pente sont autorisés pour les constructions à usage d'annexe,
- l'aménagement des combles avec mansardes, avec ouvertures intégrées dans la pente des toitures, sont autorisés,
- la pente des toits sera de 30 à 70 % pour les habitations, elle pourra descendre à 10 % pour les annexes et vérandas.

b) murs et façades :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale,

B. Matériaux

b) toitures :

Sont interdits les matériaux autres que :

- la tuile,
- l'ardoise naturelle,
- le bardeau bitumé (type shingle) pour les annexes non visibles depuis la voie publique,
- le vitrage verre ou PVC pour les vérandas,
- toutefois, les constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (énergie solaire par exemple) pourront être

autorisés malgré ces règles sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

C. Couleurs

c) toitures :

Les couleurs des matériaux de couvertures sont celles des matériaux ardoise et tuile, la couleur de celle-ci sera limitée aux variantes de rouge nuancées. Les bardeaux bitumés pourront être de couleur terre cuite, rouge, brune ou noire.

d) murs et façades :

Les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmoniseront avec l'environnement immédiat, en privilégiant les tons pierres.

D. Murs et clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées :

- soit par des murs pleins, d'une hauteur maximum de 0,80 m., à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect),
- soit des murs bahuts, d'une hauteur maximum de 0,50 m., surmontés ou non d'un dispositif à clair voie, le tout ne devant pas dépasser 1,70 mètres.

Sont interdites :

- les clôtures en agglomérés sans crépis.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives seront constituées :

- par des grilles, grillages, des haies vives, ou des murs avec une hauteur totale maximale de 2,00 mètres.
- par des murets dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m., ils pourront être complétés par des grilles, grillages, ou haies vives, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 2,00 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

- | | |
|------------|---------------------------|
| - logement | 2 emplacements |
| - hôtel | 1 emplacement par chambre |

- restaurant	1 emplacement pour 12 m2 de salle.
- commerce supérieur à 100 m2 de surface de vente	1 emplacement pour 40 m2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m2
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m2
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m2

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

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'achat de places de stationnement dans un parc privé existant ou en cours de construction, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées, notamment à raison d'un arbre par tranche de 100 m², en utilisant des essences locales.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres au moins par 50 m2 de terrain.

3. Les lotissements ou groupes d'habitation de plus de 5000 m2 devront comporter un espace collectif libre, aménagé ou planté d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 5 % de leur surface totale, déduction faite des voies de circulation.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités économiques non nuisantes et non dangereuses.

La zone UX est concernée par plusieurs zones inondables résultantes des crues périodiques de l'Ornel. Celles-ci sont figurées sur le plan de zonage au 2 000^{ème} par une trame.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article UX 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UX 2.
- Les constructions à usage d'habitations autres que celles visées à l'article UX 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UX 2.

Dans les zones inondables, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation si elles sont compatibles avec le voisinage des zones résidentielles et des autres activités, et si les mesures prises pour en limiter les nuisances permettent de respecter l'hygiène et la salubrité publique.
2. Les habitations sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, c'est-à-dire si la présence des personnes auxquelles elles sont destinées est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
3. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres, ou aux activités autorisées dans la zone.
4. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les constructions neuves situées dans une bande de 100 m de part et d'autre des RN 35 et RN 4 définie par les arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la loi sur le bruit, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformes à la réglementation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (ramassage des ordures ménagères, services de lutte contre l'incendie, ...).

II - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucun accès individuel nouveau sur la RN 35 ne peut être autorisé.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution peuvent être réalisés de manière à assurer la meilleure dissimulation possible du réseau de câble.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Un recul de 25 mètres depuis l'axe de la chaussée de la RN 35 est imposé pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, pour les habitations ce recul est porté à 35 mètres depuis l'axe de la chaussée.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune occupation ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 4 mètres des berges afin de permettre le passage d'engins de curage.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'ensemble des constructions édifiées sur un même terrain ne peut avoir une emprise au sol totale supérieure à 60 % de la superficie du terrain considéré.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 20 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

2. Toiture

Les éléments de toiture tels que supports divers, appareillages de toutes nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines ,etc...) saillies diverses dépassant couramment du bâtiment, devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants :

- matériaux d'aspect similaire avec les matériaux utilisés en façade
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade
- les toits plats et à pans inversés sont interdits à moins qu'ils soient cachés depuis les voies publiques par un acrotère.

2. Murs extérieurs

Les couleurs des bâtiments pourront être associées à l'utilisation de matériaux tels que le verre.

3. Les annexes et extensions devront être harmonisés dans leur aspect extérieur avec les bâtiments principaux.

4. Clôtures :

- les murs pleins sont interdits
- les grillages, grilles et haies vives sont autorisées.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors

des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de 25 m², y compris les accès.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés, à raison notamment d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain disponible.

2. les aires de stationnements seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places, soit un arbre pour 150 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future peu ou pas équipée, destinée essentiellement à l'habitat. Cette zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations groupées d'aménagement de terrains constructibles, proposant ou permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Le projet d'aménagement et de développement durable reprend le parti d'urbanisme et d'aménagement retenu par la commune sur ces zones AU.

Quelques petits commerces et activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants et peu nuisants pourront être acceptés.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte 2 zones AU réparties au Sud et à l'Est de la zone urbanisée.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les activités non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts de véhicules (épaves)
- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article AU 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les commerces et artisanats à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et correspondent aux besoins des habitants de la zone, à condition également que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
2. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres.
3. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 8 mètres d'emprise pour les voies primaires,
 - 6 mètres d'emprises pour les voies secondaires (distribution interne).
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (ordures ménagères, service de lutte contre l'incendie).

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif d'assainissement des eaux usées.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution peuvent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les extensions pourront se faire à l'alignement de la façade, jamais entre celle-ci et la limite de la voie publique. Les annexes observeront un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

1. la construction pourra être implantée en limite séparative, ou bien observera un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dans le cas où une construction existante riveraine à usage d'habitation et possédant des ouvertures latérales est déjà implantée à 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction, lorsqu'elle est édifiée sur la limite séparative ne peut excéder 4 mètres de hauteur totale.

3. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune occupation ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 4 mètres des berges afin de permettre le passage d'engins de curage.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de :

- 6 mètres pour les habitations.
- 4 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise totale des constructions à usage d'habitation à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 40 % de la surface du terrain considéré, cette emprise est portée à 50 % pour les bâtiments à usage d'activité ou à usage mixte.
2. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres au faîtage.
2. S'il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation collectif, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres (R + 2 au maximum).
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En règle générale, les matériaux de construction destinés à être recouverts (préfabriqués, carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ...) ne pourront être laissés à nu.

A. Forme et volume**a) toitures :**

- les toits à deux pans et à quatre pans, à pentes symétriques, et les toitures en tronc conique sont autorisés,
- l'orientation du faîtage du bâti principal devra être parallèle à la voie publique de desserte,
- les toits à une pente sont autorisés pour les constructions à usage d'annexe,
- l'aménagement des combles avec mansardes, avec ouvertures intégrées dans la pente des toitures, sont autorisés,

- la pente des toits sera de 30 à 70 % pour les habitations, elle pourra descendre à 10 % pour les annexes et vérandas.

b) murs et façades :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent s'harmoniser avec la façade principale,

B. Matériaux

c) toitures :

Sont interdits les matériaux autres que :

- la tuile,
- l'ardoise naturelle,
- le bardeau bitumé (type shingle) pour les annexes non visibles depuis la voie publique,
- le vitrage verre ou PVC pour les vérandas,
- toutefois, les constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (énergie solaire par exemple) pourront être autorisés malgré ces règles sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

C. Couleurs

e) toitures :

Les couleurs des matériaux de couvertures sont celles des matériaux ardoise et tuile, la couleur de celle-ci sera limitée aux variantes de rouge nuancées. Les bardeaux bitumés pourront être de couleur terre cuite, rouge, brune ou noire.

f) murs et façades :

Les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmoniseront avec l'environnement immédiat, en privilégiant les tons pierres.

D. Murs et clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées :

- soit par des murs pleins, d'une hauteur maximum de 0,80 m., à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect),

- soit des murs bahuts, d'une hauteur maximum de 0,50 m., surmontés ou non d'un dispositif à clair voie, le tout ne devant pas dépasser 1,70 mètres.

Sont interdites :

- les clôtures en agglomérés sans crépis.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives seront constituées :

- par des grilles, grillages, des haies vives, ou des murs avec une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- par des murets dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m., ils pourront être complétés par des grilles, grillages, ou haies vives, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 2,00 m.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

- logement	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

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

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'achat de places de stationnement dans un parc privé existant ou en cours de construction, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées, notamment à raison d'un arbre par tranche de 100 m², en utilisant des essences locales.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres au moins par 50 m² de terrain.
3. Les lotissements ou groupes d'habitation de plus de 5000 m² devront comporter un espace collectif libre, aménagé ou planté d'une superficie d'un seul tenant au moins égale à 5 % de leur surface totale, déduction faite des voies de circulation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée, destinée essentiellement aux activités prévues dans le cadre du projet intercommunal de Zone de Référence.

Cette zone ne pourra être aménagée que conformément au projet global de Zone de Référence, dans le souci d'un aménagement d'ensemble cohérent.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article AUX 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AUX 2.
- Les constructions à usage d'habitations autres que celles visées à l'article AUX 2.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les habitations sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, c'est-à-dire si la présence des personnes auxquelles elles sont destinées est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
2. Les exhaussements ou affouillements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysagers des espaces libres, ou aux activités autorisées dans la zone.
3. Les installations et travaux divers seulement s'ils sont compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les constructions neuves situées dans une bande de 100 m de part et d'autre des RN 35 et RN 4 définie par les arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la loi sur le bruit, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformes à la réglementation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (ramassage des ordures ménagères, services de lutte contre l'incendie, ...).

II - Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucun accès individuel nouveau sur la RN 35 ne peut être autorisé.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution peuvent être réalisés de manière à assurer la meilleure dissimulation possible du réseau de câble.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Un recul de 25 mètres depuis l'axe de la chaussée de la RN 35 est imposé pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, pour les habitations ce recul est porté à 35 mètres depuis l'axe de la chaussée.

ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune occupation ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 4 mètres des berges afin de permettre le passage d'engins de curage.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'ensemble des constructions édifiées sur un même terrain ne peut avoir une emprise au sol totale supérieure à 60 % de la superficie du terrain considéré.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 20 mètres.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Toiture

Les éléments de toiture tels que supports divers, appareillages de toutes nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines ,etc...) saillies diverses dépassant couramment du bâtiment, devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants :

- matériaux d'aspect similaire avec les matériaux utilisés en façade
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade
- les toits plats et à pans inversés sont interdits à moins qu'ils soient cachés depuis les voies publiques par un acrotère.

3. Murs extérieurs

Les couleurs des bâtiments pourront être associées à l'utilisation de matériaux tels que le verre. Les matériaux de gros oeuvre non destinés à être laissés bruts (parpaings, briques, placoplâtre) devront être enduits.

4. Les annexes et extensions devront être harmonisés dans leur aspect extérieur avec les bâtiments principaux.

5. Clôtures :

- Les grillages, grilles, haies vives et murets sont autorisés.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de 25 m², y compris les accès.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés, à raison notamment d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain disponible.
2. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places, soit un arbre pour 150 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE II AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à de l'habitat, ou des activités. Cette zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations groupées d'aménagement de terrains constructibles, proposant ou permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, ou de la création d'une ZAC.

Le projet d'aménagement et de développement durable reprend le parti d'urbanisme et d'aménagement retenu par la commune sur ces zones II AU.

Cette zone ne comporte pas de règlement, en l'absence de modification du Plan Local d'Urbanisme ou de création d'une ZAC.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Néant.

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

La zone A est concernée par plusieurs zones inondables résultantes des crues périodiques de l'Ornel ou d'une rétention d'eau pluviale au lieu-dit « Sur le Fond des Vaux ». Celles-ci sont figurées sur le plan de zonage au 2 000^{ème} par une trame.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières, ainsi que les étangs
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article A 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article A 2
- Les constructions à usage d'habitations et d'activités autres qu'agricoles, sous réserve de celles visées à l'article A 2
- Les activités autres qu'agricoles.

Dans les zones inondables, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations des tiers et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU).
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU).
4. Les constructions destinées au logement des animaux à condition que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU).
6. Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les installations et travaux divers, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures de transports terrestres.
7. Les annexes à l'habitation (abris de jardin, abris à bois) à condition d'être implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale à usage d'habitation déjà existante en zone UA, UB, ou AU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise.

II - Accès

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

- . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

- . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de la limite de la voie publique.

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

1. les constructions sont autorisées en limite séparative ou en recul sous réserve que dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune utilisation ou occupation du sol ne peut être autorisée à moins de 4 mètres des berges afin de permettre le passage d'engins de curage.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les annexes aux habitations auront une emprise au sol maximale de 20 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole est fixée à 9 mètres à la faîtière, la hauteur maximale des annexes à la faîtière est fixée à 4 mètres.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture : celle-ci devra être de couleur tuile ou ardoise,
- les matériaux, l'aspect et la couleur : ainsi les façades seront de tons neutres, s'intégrant dans l'environnement naturel, et les matériaux destinés à être recouverts ne pourront être laissés à nu.
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les annexes devront être conçues en harmonie avec l'habitation (couleurs, matériaux), et la tôle ondulée et interdite pour celles-ci et pour les habitations.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Tout projet doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité, assurant l'intégration du bâti dans l'environnement naturel.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation des équilibres écologiques.

En règle générale, toute construction autre que liée aux activités forestières est interdite.

La zone N comprend deux secteurs Nj, destinés à protéger les jardins et vergers situés au sein de la zone urbaine. Dans ces secteurs, seuls les abris de jardins sont autorisés.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone N, sont interdits :

- Les campings et dépôts de caravanes, et les terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs
- Les carrières ou gravières
- Les exhaussements ou affouillements des sols autres que ceux visés à l'article N 2
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N 2
- Les constructions à usage d'habitations autres que celles visées à l'article N 2
- Les activités autres que forestières.

En secteur Nj, sont également interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les activités de toutes sortes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les abris de chasses.
2. Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement.
3. Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les constructions neuves situées dans une bande de 100 m de part et d'autre des RN 35 et RN 4 définie par les arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transport terrestre au titre de la loi sur le bruit, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformes à la réglementation.

En secteur Nj : les abris de jardins, à condition qu'ils aient une superficie maximale de 20 m², et qu'ils soient correctement intégrés dans leur environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Toute construction doit être implantée au moins à une distance de 15 mètres comptée depuis la limite des voies et emprises publiques.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Néant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Dans le secteur Nj : les abris de jardins devront être correctement intégrés dans leur environnement de jardins et de vergers, ainsi les tôles ondulées sont interdites comme matériaux de construction des façades. Les couleurs des murs et toitures doivent être de ton neutres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur Nj : les plantations existantes (notamment les vergers d'arbres fruitiers) doivent être entretenues et préservées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

A N N E X E S

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 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 L230-1 et suivants.

Article L123-2

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, 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 L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 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 L230-2

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 L230-3

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 L13-15 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 L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, 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 L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, 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 L230-3. 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 L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Définition de la surface hors oeuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- ⇒ Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.