

D E P A R T E M E N T D E
H A U T E - M A R N E



Commune de CHANCENAY

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME

2. REGLEMENT



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

**P.L.U. approuvé par
DCM le 11/10/03**

Octobre 2003

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES 1

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	8
ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	8
ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES.....	8

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	16

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER23

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	24
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX	31
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	38

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES41

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	42
---	----

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 47

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	48
---	----

ANNEXES	53
---------------	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHANCENAY délimité sur le plan de zonage à l'échelle de 1/ 2 000, et sur le plan à l'échelle de 1/ 10 000 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^{es} et 3^{es} 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°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1° 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 UB

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

* La zone UD

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat de type pavillonnaire, ainsi que quelques services et activités diverses. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- les secteurs **UDr₁**, **UDr₂**, **UDr₃**, exposés à des risques d'affaissement du sol des prescriptions particulières y sont applicables.

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.

Elle est concernée par un risque potentiel d'instabilité des sols liée à la présence d'anciennes carrières de pierre en sous-sol. Ce risque est présent dans le secteur **AUr₃**, où les constructions ne seront autorisées qu'à la condition que la collectivité ait réalisé des études de sol permettant de

définir la nature et les caractéristiques du risque encouru, et éventuellement des prescriptions sur les fondations des constructions.

*** La zone AUx**

Il s'agit d'une zone destinée à de l'activité. Elle sera urbanisée dans le cadre d'une petite zone artisanale ou tertiaire, recevant des activités peu nuisantes.

*** 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.

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. Elle comprend les secteurs suivants :

- Plusieurs secteurs Nj ont été créés afin de protéger les zones de jardins et vergers au sein ou autour de la zone urbaine.
- Un secteur Nx correspondant exclusivement aux activités diverses liées aux activités agricoles ou sylvicoles.
- Un secteur NI correspondant aux activités de sport et de loisirs situées autour du terrain de foot.
- Un secteur Ni correspondant aux zones submersibles de l'Ornel. Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol y est interdite.
- Un secteur Nd correspondant à une ancienne décharge, sécurisée par l'ADEME afin de limiter les risques de pollution. Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol y est interdite.

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 les plans de zonage au 2 000^{ème} et au 10 000^{ème} du Plan Local d'Urbanisme de CHANCENAY. Dans ces secteurs, classés et protégés par une zone Ni, des règles particulières sont applicables, il s'agit :

- De l'interdiction de toute nouvelle occupation ou utilisation du sol,
- De l'interdiction pour les extensions et travaux admis de gêner l'écoulement des eaux.

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 CHANCENAY, 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

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UB** correspond au centre ancien du village où sont implantées des constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités.

Les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu et à l'alignement.

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

RAPPELS

- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UB 2.
- Les opérations groupées de construction à usage d'activités.
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les exhaussements ou affouillements des sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules.

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

2.1 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique;

2.2 - L'extension ou la transformation d'activités industrielles, artisanales ou de dépôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, si ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui en résulte pour le milieu environnant.

2.3 - Les bâtiments à construire visés par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RN n° 35 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 3245 en date du 16 novembre 1998.

2.4 - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès permettront de satisfaire les règles minimales de desserte notamment pour :

- les services de la sécurité civile (3,5 mètres de largeur minimum),
- la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être réalisée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule notamment de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de manœuvrer et de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être envisagé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif peut être subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 - Le long des voies, les constructions seront implantées en observant un recul maximum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ou dans le prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur des parcelles contiguës

Dans le cas de bâtiments existants implantés non conformément à la règle ci-dessus, l'extension de ces bâtiments peut être réalisée dans le prolongement de la façade principale

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 voies, ces règles d'implantation pourront n'être respectées que sur une des voies.

Les constructions annexes pourront être implantées librement.

6.2 – Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1 - Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou observer un recul.

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra alors observer un recul tel que tout point de la dite construction se trouve éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite ou observer un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage mesurée à partir de sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1 - La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière doit être égale à 4 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

8.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.
La hauteur au faîtage des constructions annexes est limitée à 5 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques 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".

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- la forme (toiture, façade, ouverture, ...)
- les matériaux (nature, couleur)
- la morphologie des clôtures, portails, porches.

Les toitures doivent comporter plusieurs versants et être couvertes en tuiles de teinte rouge ou en ardoises ou en matériaux de même apparence. Des toitures comportant des pans de faible pente couvertes en tuiles de type canal sont autorisées.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes.

Les bardeaux bitumés, panneaux tuiles aluminium, tôles ondulées sont interdits, sauf pour les toitures des constructions annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex: énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaing aggloméré, etc ... est interdit pour les façades.

Les paraboles doivent être installées de manière à être invisibles depuis la voie publique.

Clôtures en bordure de voie : Elles seront réalisées de façon à s'intégrer au domaine bâti notamment en ce qui concerne la nature, la hauteur et l'aspect extérieur. Ainsi leur hauteur est limitée à 1,70 mètre. Les clôtures en limite de propriété ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Espaces libres d'un terrain construit**

- Espace compris entre l'alignement et le front bâti

La plantation d'arbres de haute tige est déconseillée dans ces espaces afin de préserver le paysage de rue.

- Clôtures

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales.

13.2 - Aire de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.
Il est recommandé de planter des espèces locales y compris pour les clôtures végétales.

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

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UD** correspond à l'extension récente du bâti de la commune implanté de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes nécessaires à la vie de la population ainsi que des équipements collectifs.

Cette zone comprend :

- des secteurs **UDr₁**, **UDr₂**, **UDr₃** exposés à des risques d'affaissement du sol

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

RAPPELS

- L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les opérations groupées de construction à usage d'activités.
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements ou affouillements des sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article UD2.
- Les dépôts de véhicules.

Secteur UDr₁ : toute occupation du sol.

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

2.1 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique;

2.2 - L'extension ou la transformation d'activités industrielles, artisanales ou de dépôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, si ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui en résulte pour le milieu environnant de la présence de ces activités.

2.3 - Les bâtiments à construire visés par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RN n° 35 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 3245 en date du 16 novembre 1998.

2.4 - Secteur UDr₂ : Les extensions mesurées à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol enterré ni de nouveau logement.

2.5. - Secteur UDr₃ : Les constructions comporteront des fondations spéciales

2.6 - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès permettront de satisfaire les règles minimales de desserte notamment pour :

- les services de la sécurité civile (3,5 mètres de largeur minimum),
- la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être réalisée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule notamment de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de manœuvrer et de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être envisagé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif peut être subordonnée à un pré-traitement

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.2 - Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou au plan d'aménagement interne d'une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, ...) et sous réserve des dispositions de l'article 6.1 ci-avant, les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres,
- soit en prolongement de la façade existante.

6.3 - Les constructions annexes à la construction principale pourront s'implanter librement, avec toutefois un minimum de retrait de 1,5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

6.4 - En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

6.5 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être de 4 mètres au minimum. Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes.

8.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques 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".

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- la forme (toiture, façade, ouverture, ...)
- les matériaux (nature, couleur)
- la morphologie des clôtures, portails, porches.

Les toitures doivent comporter plusieurs versants et être couvertes en tuiles de teinte rouge ou en ardoises ou en matériaux ayant la même apparence. Des toitures comportant des pans de faible pente et couvertes en tuiles de type canal sont autorisées.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes.

Les bardeaux bitumés, panneaux tuiles aluminiums, tôles ondulées sont interdits, sauf pour les toitures des bâtiments annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex: énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaing aggloméré, etc ... est interdit pour les façades.

Les paraboles doivent être installées de manière à être invisibles depuis la voie publique.

Clôtures en bordure de voie : Elles seront réalisées de façon à s'intégrer au domaine bâti notamment en ce qui concerne la nature, la hauteur et l'aspect extérieur. Ainsi leur hauteur est limitée à 1,70 mètre. Les clôtures en limite de propriété ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur.

Les clôtures en bordure de voie ne peuvent avoir un muret plein de plus de 0,80 m. de hauteur, il peut ensuite être surmonté d'un dispositif à clair voie, ou bien accompagné d'une haie vive.

Les clôtures en agglomérés sans crépis sont interdites.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

12.1 - 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
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Clôtures

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales.

13.2 - Aire de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Il est recommandé de planter des espèces locales y compris pour les clôtures végétales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU est destinée à recevoir une urbanisation future afin de permettre le développement de la commune, mais elle n'est pas équipée actuellement.

Cette zone est réservée plus particulièrement aux habitations, commerces de détails, activités artisanales, équipements de quartiers.

Cette zone comprend un secteur **AU_{r3}** concerné par des risques potentiels liés à l'instabilité des sols.

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

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130 -1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les opérations groupées de construction à usage d'activités.
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements ou affouillements des sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article AU 2.
- Les dépôts de véhicules.

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

- 2.1** - Les opérations groupées de constructions et ensembles de constructions groupées seront autorisées à condition que ces opérations s'intègrent dans un schéma global d'aménagement de la zone.
- 2.2** - Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, équipements de quartier à condition :
- qu'elles ne s'opposent pas à un aménagement cohérent de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de délaissés de terrain inconstructibles,
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, odeur...),
 - qu'elles soient desservies par l'ensemble de la viabilité publique (voirie et réseaux) et qu'elles n'entraînent pas un surcoût de dépenses pour la collectivité.
- 2.3** - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- 2.4** - Les bâtiments à construire visés par la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RN 35 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurant dans l'arrêté préfectoral n° 3245 en date du 16 novembre 1998.
- 2.5** - Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent avoir de sous-sol enterrés, à l'exception des constructions situées dans les zones AU du « Fossé l'Allemand » et de « Fraquemont ».
- 2.6** - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.7** - **En secteur AU_r** : les occupations et utilisations du sol prévues à l'article AU 2 sont autorisées sous réserve de la réalisation par la collectivité des études de sol permettant d'établir la nature et les caractéristiques des risques d'affaissement des terrains, ainsi que des prescriptions éventuelles pour les fondations des constructions.

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

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès permettront de satisfaire les règles minimales de desserte notamment pour :

- les services de la sécurité civile (3,5 mètres de largeur minimum),
- la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être réalisée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule notamment de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie, de manœuvrer et de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être envisagé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

6.2 - Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la voie publique ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

Les constructions annexes à la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de celle-ci, mais à l'alignement ou à l'arrière.

6.3 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être égale au moins à 4 mètres.

8.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur au faîtage d'une construction ne doit pas excéder :
- 10 mètres pour le bâtiment principal
- 5 mètres pour une construction annexe.

10.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques 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.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- la forme (toiture, façade, ouverture, ...)
- les matériaux (nature, couleur)
- la morphologie des clôtures, portails, porches.

Les toitures doivent comporter plusieurs versants et être couvertes en tuiles de teinte rouge ou en ardoises ou en matériaux ayant la même apparence. Des toitures comportant des pans de faible pente et couvertes en tuiles de type canal sont autorisées.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes.

Les bardeaux bitumés, panneaux tuiles aluminiums, tôles ondulées sont interdits, sauf pour les toitures des bâtiments annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaing aggloméré, etc ... est interdit pour les façades.

Les paraboles doivent être installées de manière à être invisibles depuis la voie publique.

Clôtures en bordure de voie : Elles seront réalisées de façon à s'intégrer au domaine bâti notamment en ce qui concerne la nature, la hauteur et l'aspect extérieur. Ainsi leur hauteur est limitée à 1,70 mètre. Les clôtures en limite de propriété ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur.

Les clôtures en bordure de voie ne peuvent avoir un muret plein de plus de 0,80 m. de hauteur, il peut ensuite être surmonté d'un dispositif à clair voie, ou bien accompagné d'une haie vive.

Les clôtures en agglomérés sans crépis sont interdites.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 - 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
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Clôtures

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales.

13.2 - Aire de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Il est recommandé de planter des espèces locales y compris pour les clôtures végétales.

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

Pas de prescription.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUx est destinée à recevoir une urbanisation future afin de favoriser le dynamisme de la commune, mais elle n'est pas équipée actuellement.

Cette zone est réservée essentiellement aux activités, commerces, activités artisanales ou tertiaires, à l'hôtellerie. Ces activités devront être peu nuisantes et compatibles avec le voisinage de la zone résidentielle.

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

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 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 DU SOL INTERDITES

- Les opérations groupées de construction à usage d'habitation et toute habitation, à l'exception de celles autorisées dans l'article AUx 2.
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements ou affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article AUx 2.
- Les dépôts de véhicules.

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

2.1 - Les opérations groupées de constructions à vocation d'activités seront autorisées à condition que ces opérations s'intègrent dans un schéma global d'aménagement de la zone.

2.2 - Les constructions individuelles isolées à usage de commerces, activités artisanales, équipements de quartier à condition :

- qu'elles ne s'opposent pas à un aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles n'engendrent pas de délaissés de terrain inconstructibles,
- qu'elles soient desservies par l'ensemble de la viabilité publique (voirie et réseaux) et qu'elles n'entraînent pas un surcoût de dépenses pour la collectivité.

2.3 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances vis-à-vis du voisinage résidentiel.

2.4 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que lorsqu'elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une activité présente dans la zone (par exemple gardiennage).

2.5 - Les bâtiments à construire visés par la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RN 35 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurant dans l'arrêté préfectoral n° 3245 en date du 16 novembre 1998.

2.6 - Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent avoir de sous-sols enterrés.

2.7 - Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

Les caractéristiques des accès permettront de satisfaire les règles minimales de desserte notamment pour :

- les services de la sécurité civile (3,5 mètres de largeur minimum),
- la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être réalisée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès individuel des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sera autorisé sur la RN 35, la desserte de la zone se fera à l'aide d'une contre-allée permettant un accès collectif sur la RN 35.

3.2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur-largeur pour permettre à tout véhicule notamment de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie, de manœuvrer et de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être envisagé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de la voie publique ou de la limite de l'emprise publique ou de la voie privée.

6.2 - En bordure de la R.N. 35 cette distance est portée à :

- 35 m pour les habitations,
- 25 m pour les autres constructions.

6.3 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres.

7.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être égale au moins à 5 mètres.

8.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur au faîtage d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.

10.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques 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.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter le paysage urbain environnant notamment en ce qui concerne :

- la forme (toiture, façade, ouverture, ...)
- les matériaux (nature, couleur)
- la morphologie des clôtures.

Les annexes devront être harmonisées dans leur aspect avec le bâtiment principal (couleurs des toitures, façades, ...)

Les toitures doivent comporter plusieurs versants et être couvertes en tuiles de teinte rouge ou en ardoises ou en matériaux ayant la même apparence. Des toitures comportant des pans de faible pente ou des toits plats sont autorisées.

Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes.

Les tôles ondulées sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, ou aux constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie

solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaing aggloméré, etc ... est interdit pour les façades.

Les paraboles doivent être installées de manière à être invisibles depuis la voie publique.

Clôtures en bordure de voie : si elles sont prévues, elles seront réalisées de façon à s'intégrer au domaine bâti notamment en ce qui concerne la nature, la hauteur et l'aspect extérieur. Ainsi leur hauteur est limitée à 1,70 mètre. Les clôtures en limite de propriété ne dépasseront pas 2.00 mètres de hauteur.

Les clôtures en bordure de voie ne peuvent avoir un muret plein de plus de 0,80 m. de hauteur, il peut ensuite être surmonté d'un dispositif à clair voie, ou bien accompagné d'une haie vive. Les grilles et grillages sont autorisées.

Les clôtures en agglomérés sans crépis sont interdites.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

12.1 - 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 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

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

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Clôtures

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales.

13.2 - Aire de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Il est recommandé de planter des espèces locales y compris pour les clôtures végétales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

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

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Pas de prescription

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

Pas de prescription

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 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.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger pour les richesses naturelles du sol et du sous-sol. Seules les occupations et utilisations du sol directement liées à l'activité agricole y sont admises.

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

RAPPELS

- l'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les habitations et bureaux autres que ceux liés aux établissements agricoles,
- les opérations groupées de constructions,
- les locaux à usage de commerce ou d'industrie,
- les installations de camping et de caravanning, habitations légères de loisirs,
- les dépôts permanents de déchets non contrôlés et dépôt d'épaves automobiles,
- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrière,
- les installations classées, sauf celles liées directement aux exploitations agricoles, ou à un intérêt public.

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

- l'agrandissement des résidences existantes, sans création de nouveau logement,
- les constructions liées à l'exploitation agricole,
- 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,
- sont admis les ouvrages d'infrastructures et de superstructures de production et de transport d'énergie (pylônes, éoliennes, ...).

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux besoins de l'ensemble immobilier à édifier, et en aucun cas, ces dits accès ne doivent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres, dont 5 mètres de largeur de chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression, répondant aux besoins des futurs occupants de l'immeuble et alimentée par captage, forage ou puits particulier.

4.2 - Assainissement

En l'absence totale de réseau ou dans l'impossibilité de s'y raccorder, le système d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement autonome.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe de la voie publique ou privée.

6.2 - En bordure de la R.N. 35 cette distance est portée à :

- 35 m pour les habitations,
- 25 m pour les autres constructions.

6.3 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres.

7.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

8.1 - Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 m.

8.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur relative

Néant

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur maximale pour les bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole est limitée à 7 m mesurés à l'égout du toit ; cote considérée au point le plus défavorable, et la hauteur considérée du terrain naturel à l'égout du toit.

Pas de prescription pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 ».

Les toitures pourront être à un ou plusieurs versants.

Le matériau de couverture devra être d'un aspect similaire à ceux de la zone agglomérée. Seront autorisées les toitures de teintes rouges-brun ou ardoises.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans la localité ou avec l'environnement naturel.

Sont recommandés, les enduits et mouchetis fins exécutés à la chaux et sable de pays non teintés.

En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, etc... est interdit.

Toutefois, les constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex. énergie solaire) pourront être autorisées malgré ces règles, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1 - 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 :

- pour les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles : 2 places de stationnement par logement,
- pour les fermes et autres installations : stationnement hors voie publique des véhicules et matériels agricoles.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger. Ils sont soumis aux articles L 130.1 et R 130.14 du Code de l'Urbanisme.

Le classement des espaces boisés par le P.L.U., 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager ou de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend :

- le secteur Ni correspondant aux zones submersibles de l'Ornel,
- le secteur Nj correspondant aux zones de jardins, vergers, ou aux zones boisées insérées dans le tissu urbain devant être protégés,
- le secteur Nx correspondant aux activités liées aux activités agricoles et sylvicoles,
- le secteur Nl correspondant aux activités de loisirs et de sport,
- le secteur Nd correspondant au site d'une ancienne décharge à protéger.

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

RAPPELS

- L'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier doit faire l'objet d'une déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles qui sont liées aux activités sylvicoles, ainsi que l'extension et la réfection des bâtiments existants non autorisées à l'article N2.
- **Secteur Ni** : toute occupation et utilisation nouvelle du sol.
- **Secteur Nj** : toute construction autre qu'à usage d'abris de jardin ou d'entretien du secteur.

- **Secteur Nx** : toute occupation et utilisation du sol autre que celle autorisée dans l'article N 2.
- **Secteur Nl** : toute occupation et utilisation du sol autre qu'à vocation de sport ou de loisirs.
- **Secteur Nd** : toute occupation et utilisation nouvelle du sol autre que celle nécessaire à l'entretien du site.

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

2.1 - Dans les zones N, 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

Les abris de chasse d'une superficie inférieure à 40 m².

2.2 - Dans la zone N et le secteur Ni : l'extension mesurée des bâtiments existants sans création de nouveau logement ainsi que les travaux d'aménagement de ces bâtiments. Toutefois, dans le secteur Ni, les extensions et aménagements ne devront pas porter atteinte à l'écoulement des eaux.

2.3 - Dans la zone N et le secteur Nj : les abris de jardins, à raison d'un seul par unité foncière, avec une superficie inférieure à 20 m².

2.4 - Dans le secteur Nx : les activités diverses à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et sylvicoles.

2.5. - Dans le secteur Nd : les activités et travaux d'entretien du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être réalisée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; à défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être réalisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

4.2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, l'assainissement autonome est admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur sur l'assainissement autonome.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront réalisés sur les terrains concernés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

6.2 - En bordure de la R.N. 35 cette distance est portée à :

- 35 m pour les habitations,
- 25 m pour les autres constructions.

6.3 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

7.1 - Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des abris de jardin est fixée à 20 m², celle des abris de chasse à 40 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale au faîtage des abris de jardin est fixée à 3,5 mètres, celle des abris de chasse à 5 mètres.

10.2 - La hauteur maximale au faîtage des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

10.3 - Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants des sites et paysages naturels.

Les toitures pourront être à un ou plusieurs versants.

Les toitures seront de ton mat.

Les bardages seront teintés. Les matériaux destinés à être revêtus (type parpaing aggloméré, brique creuse) devront l'être.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies publiques ou privées et sera aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

Les aires de stationnement en plein air seront limitées à un minimum d'emprise aménagées et arborées avec un souci particulier (arbres, haies, pergolas ...).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement en plein air seront aménagées et arborées avec un souci particulier (arbres, haies, pergolas ...).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXES

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 pas 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.

3 - 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.

e) Les constructions annexes.

Il s'agit de constructions, annexes au bâtiment principal, isolées ou non, n'ayant pas vocation à habitation et de faibles dimensions. Les vérandas et les serres ne sont pas considérées comme des constructions annexes.