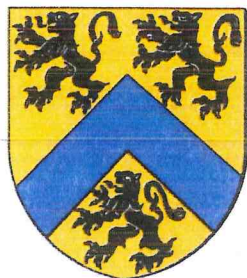


PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Wolfgantzen



3c. Règlement ZONE U

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
16 septembre 2014

Le Maire



Septembre 2014

Dans le cas où les eaux usées ne pourraient être assimilées à des eaux usées domestiques, une demande d'autorisation de déversement spécifique devra être obtenue auprès du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement. Elles seront collectées, traitées et évacuées sur la parcelle destinée à la construction dans le respect des dispositions réglementaires applicables.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

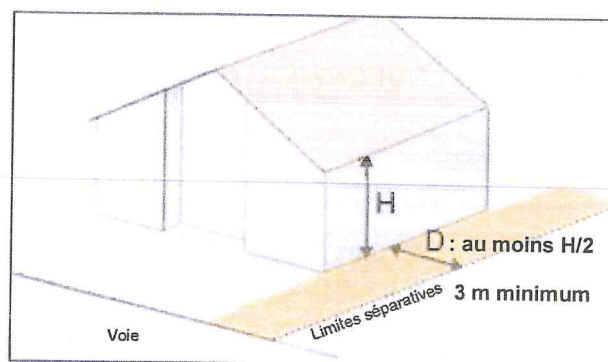
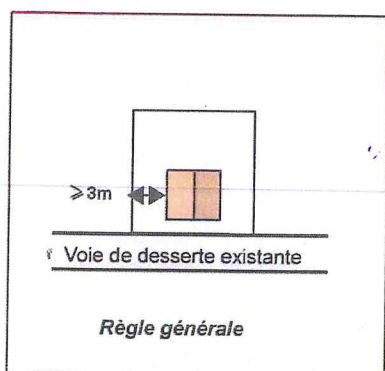
- 6.1.** Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celles-ci sans marge de recul.
Dans tous les cas de figure, sauf dans le secteur Ua, les constructions, quelle que soit leur vocation, devront respecter une distance minimale de 4 m par rapport à l'axe de la voie.
- 6.2.** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- 6.3.** L'extension d'un bâtiment préexistant ne satisfaisant pas aux dispositions de l'article U 6.1., sera possible.
- 6.4.** S'il existe déjà sur un terrain, une construction répondant aux dispositions des articles U 6.1. ou U 6.3., l'implantation de nouvelles constructions sera possible à l'arrière de cette dernière quelle que soit la distance par rapport à l'alignement.

Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

- 6.5. Les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électriques, locaux techniques,...), ainsi que les constructions annexes présentant une emprise inférieure à 20 m² et une hauteur maximale de 3 mètres, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

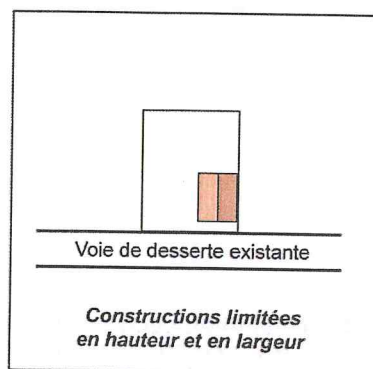
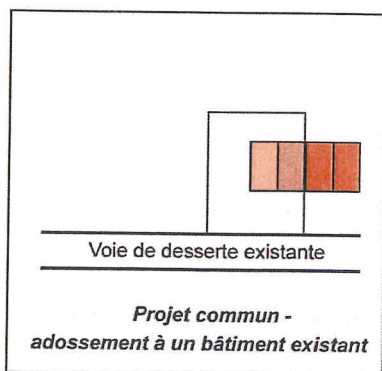
Article U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 7.2. Des constructions pourront être implantées le long des limites séparatives des parcelles si elles répondent aux conditions suivantes :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, elles ne pourront cependant dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante ;
- dans le cas d'un projet global concernant plusieurs parcelles ;
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs ;

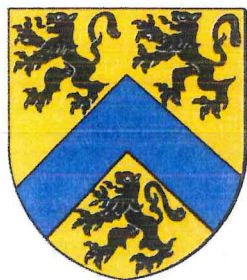


- 7.3. Les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électriques, locaux techniques,...), ainsi que les constructions annexes présentant une emprise inférieure à 20 m² et une hauteur maximale de 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Wolfgantzen



3c. Règlement

ZONE AU

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
16 septembre 2014

Le Maire



Septembre 2014

CHAPITRE III – ZONE AU

« Il s'agit de zones et secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, ... Ces zones et secteurs sont définis comme suit :

La zone **AU1** stricte dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. approuvé.

La zone **AU2** stricte, non urbanisable dans le cadre du présent P.L.U., est destinée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs, d'intérêt collectif. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. approuvé

Le secteur **AUa**, à vocation principale d'habitat dans lequel des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions. Ce secteur s'inscrit dans le prolongement des zones urbanisées, et a vocation à permettre un développement local basé sur l'extension de la trame bâtie existante.

Le secteur **AUe** est destiné à recevoir, sous conditions, des opérations d'aménagement visant à accueillir les types d'activités autorisées dans le secteur UEa » *(Extrait du rapport de présentation, page 154 et suivantes)*

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article AU 2., et notamment :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées sur les terrains non bâtis ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble des zones et des secteurs sont admis :

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des réseaux et équipements d'intérêt général.

2.2. Dans le secteur **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone U, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et répondant aux conditions particulières ci-après :

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 50 ares ou sur le solde du secteur si la superficie restée vacante est inférieure à ce seuil.
- toute opération devra respecter les «orientations d'aménagement et de programmation» correspondantes ;
- les équipements de viabilité doivent être notamment conformés de façon à assurer, le cas échéant, la poursuite de l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ou de la zone ;

Les dispositions des articles 3 à 16 sont alors applicables dans le secteur AUa.

2.3. Dans le secteur AUe, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UEa sont autorisées si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et si elles répondent aux conditions particulières ci-après :

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article UE 2.2.
- Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3b, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution de gaz sont autorisées.

Les dispositions des articles 3 à 16 sont applicables dans le secteur AUe.

2.4. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU1 et AU2 est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dans le secteur AUa et AUe :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Dans le secteur AUa :

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 9 mètres. Cette largeur peut toutefois être ramenée à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements, et à 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Dans le secteur AUe, toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 10 mètres.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Wolfgantzen



3c. Règlement

ELABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
10 décembre 2013

Le Maire



Décembre 2013

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	1
CHAPITRE I – ZONE U.....	3
CHAPITRE II – ZONE UE	9
CHAPITRE III – ZONE AU	15
CHAPITRE IV - ZONE A.....	23
CHAPITRE V - ZONE N.....	29
ANNEXES	33

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WOLFGANTZEN tel que délimité sur les plans de zonage.

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 1^{er} février 2001.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R., R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous s'appliquent en plus de celles du P.L.U.

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

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

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

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

1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de WOLFGANTZEN définit :

- une zone urbaine U qui comprend le secteur Ua ;
- une zone urbaine UE qui comprend les secteurs UEa et UEb ;

- une zone à urbaniser AU1 et une zone à urbaniser AU2, ainsi que des secteurs AUa, et AUe ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle N composée des secteurs Na, Nb et Nj ;

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

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

5. REGLES CONCERNANT LES MARGES DE REcul ET LES PROSPECTS

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au transport et à la distribution d'électricité : postes de transformation, pylônes...

6. DEFINITIONS :

Annexe : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance (emprise inférieure à 20m² et 3 m de haut), non destiné à l'habitat ou à l'activité professionnelle, et qui dépend d'une construction principale.

Largeur de plateforme : elle définit la largeur d'une voie. Celle-ci peut intégrer la chaussée, les trottoirs, les places de stationnement, les voies cyclables, les bas côtés,...

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (Art. R.* 420-1.).

7. ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES :

Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement sont présentées à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites, définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

« La zone U correspond à la zone urbaine de la commune. Elle intègre à la fois la partie ancienne du village et les secteurs plus récents. Cette zone intègre de l'habitat mais également des services, commerces, équipements publics,...

La zone **U** a vocation à accueillir une diversité de fonctions sous condition qu'il n'y ait pas création de nuisances supplémentaires pour les habitants...

Le secteur **Ua** intègre un périmètre villageois à l'intérieur duquel un projet de restructuration d'îlot est prévu. » (*Extrait du rapport de présentation, pages 144 et 145*)

Article U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner un risque ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les établissements commerciaux à rayons multiples de plus de 300 m² de surface de vente.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées sur les terrains non bâtis ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain.

Article U 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Sauf dans le secteur Ua, toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 9 mètres. Cette largeur peut toutefois être ramenée à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements, et à 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, conçues de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade sur rue, sauf nécessité découlant de l'utilisation des lieux.

La disposition précédente ne s'applique pas dans le cas d'une opération visant à produire des logements collectifs.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées dues respectivement à la réalisation ou l'agrandissement de constructions devront impérativement être évacuées dans le réseau public d'assainissement au moyen de canalisations spécialement destinées à cet effet.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans le cas où les eaux usées ne pourraient être assimilées à des eaux usées domestiques, une demande d'autorisation de déversement spécifique devra être obtenue auprès du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement. Elles seront collectées, traitées et évacuées sur la parcelle destinée à la construction dans le respect des dispositions réglementaires applicables.

4.3. Electricité et télécommunication

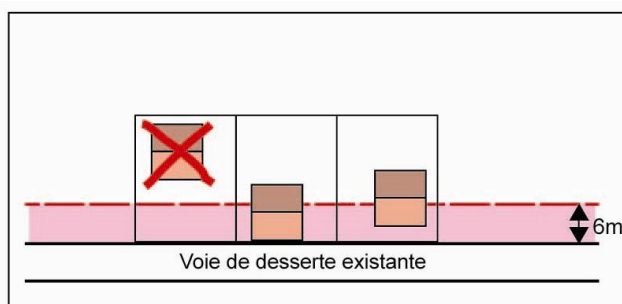
A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celles-ci avec une marge de recul maximale de 6 mètres. Dans tous les cas de figure, sauf dans le secteur Ua, les constructions, quelle que soit leur vocation, devront respecter une distance minimale de 4 m par rapport à l'axe de la voie.



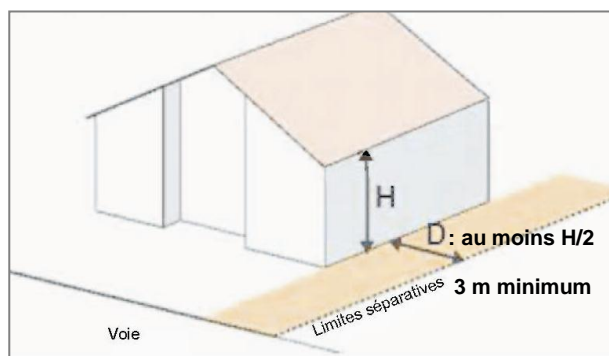
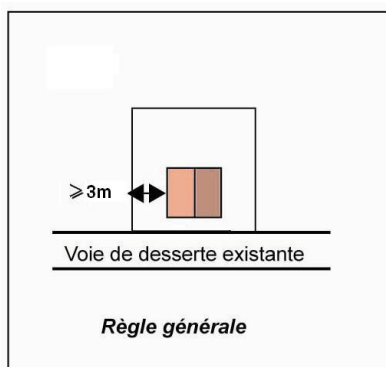
Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

- 6.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- 6.3. L'extension d'un bâtiment préexistant ne satisfaisant pas aux dispositions de l'article U 6.1., sera possible.
- 6.4. S'il existe déjà sur un terrain, une construction répondant aux dispositions des articles U 6.1. ou U 6.3., l'implantation de nouvelles constructions sera possible à l'arrière de cette dernière quelle que soit la distance par rapport à l'alignement.

- 6.5.** Les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électriques, locaux techniques,...), ainsi que les constructions annexes présentant une emprise inférieure à 20 m² et une hauteur maximale de 3 mètres, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

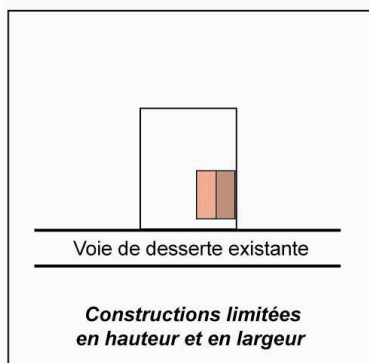
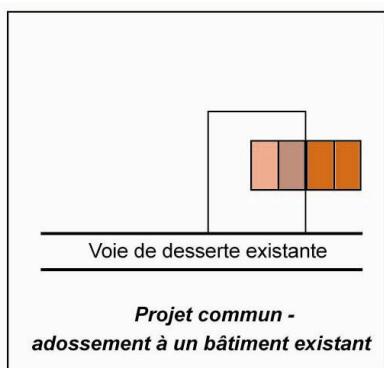
Article U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 7.2.** Des constructions pourront être implantées le long des limites séparatives des parcelles si elles répondent aux conditions suivantes :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, elles ne pourront cependant dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante ;
- dans le cas d'un projet global concernant plusieurs parcelles ;
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs ;



- 7.3.** Les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électriques, locaux techniques,...), ainsi que les constructions annexes présentant une emprise inférieure à 20 m² et une hauteur maximale de 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait.

- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Article U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf dans le **secteur Ua**, une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Entre un bâtiment à usage d'habitation et une installation annexe (garage, piscine,..), il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ua, cette emprise est limitée à 50%.

Article U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 13 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de la hauteur.
- 10.3.** Pour les toitures terrasses, la hauteur est limitée à 10 mètres.

Article U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Toitures

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en cohérence avec les constructions environnantes.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture des constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Elles seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux intersections.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est fixée à 1,60 mètre. En outre, la reconstruction de murs existants sera possible jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut.

Article U 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux à usage d'habitation, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies à l'annexe du présent règlement.
- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.3.** Les normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires situées à proximité.

Article U 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Une proportion de 1/3 des espaces libres devra être plantée.

Article U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,70

Article U 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

Article U 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

« Elle couvre un ensemble de terrains localisés à l'est du village, ..., accueillant ou ayant vocation à accueillir des activités économiques... Ces terrains sont classés en deux secteurs différents :

Le secteur **UEa** ayant vocation à recevoir des activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de service.

Le secteur **UEb**, destiné à accueillir des activités de bureau et service » **(Extrait du rapport de présentation, page 150)**

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités admises ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3b, toutes constructions et installations nouvelles à l'exception des installations et travaux autorisés à l'article UE 2.11. ;

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UEa et UEb sont autorisés :

2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements existants à condition qu'il n'en résulte pas de risques d'atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

2.2. Les logements de service dans la limite d'un logement par établissement à condition :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activité ;
- que la surface de plancher du logement soit limitée à 25% de la surface de plancher destinée à l'activité, sans toutefois pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher par logement.

- 2.3. La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant les dispositions des articles UE3 à UE14, sous réserve des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.6. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt public.
- 2.7. Les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

Dans le secteur UEa sont en outre autorisés :

- 2.8. Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial ou de service, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.

Par ailleurs, la surface de vente maximale autorisée pour les établissements commerciaux est fixée à 700 m².
- 2.9. Les bureaux s'ils constituent le complément administratif de l'établissement installé sur la même parcelle de propriété.
- 2.10. L'adaptation et l'extension mesurée des logements existants à concurrence d'une surface de plancher maximale totale limitée à 25% de la surface de plancher destinée à l'activité, sans toutefois pouvoir excéder 150 m² par logement.
- 2.11. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3b, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution de gaz sont autorisés.

Dans le secteur UEb sont en outre autorisés :

- 2.12. Les constructions à usage de bureaux et services.
- 2.13. Dans une bande de terrain de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 415, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur dont la liste ainsi que le plan des infrastructures concernées sont annexées au présent dossier.

Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de plateforme de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe.

Les entrées des parcelles bordant le domaine public devront présenter une configuration de nature à permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne sont pas admises au réseau public d'assainissement. Elles seront collectées, traitées et évacuées sur la parcelle destinée à la construction dans le respect des dispositions réglementaires applicables.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation ne pourront être infiltrées dans le milieu naturel qu'après un traitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la RD 29 (rue principale).

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes des secteurs :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur des secteurs :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur totale des constructions ou installations de toute nature ne pourra excéder 15 mètres.

- 10.2.** Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures pourront être édifiés au-delà de la limite de hauteur fixée au paragraphe précédent.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des sites.

Les matériaux doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage,..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés

Les façades latérales et postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, et les bâtiments secondaires, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et être en harmonie avec elles.

11.2. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvres sur la voie publique.

11.3. Dépôts et stockage

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

- 12.2.** Ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires à proximité.

12.3. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'une plantation pour quatre emplacements.

12.4. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété..

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 20 % de la surface de la parcelle.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UE.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UE 3 à UE 13.

Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE III – ZONE AU

« Il s'agit de zones et secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, ... Ces zones et secteurs sont définis comme suit :

La zone **AU1** stricte dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. approuvé.

La zone **AU2** stricte, non urbanisable dans le cadre du présent P.L.U., est destinée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs, d'intérêt collectif. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U. approuvé.

Le secteur **AUa**, à vocation principale d'habitat dans lequel des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions. Ce secteur s'inscrit dans le prolongement des zones urbanisées, et a vocation à permettre un développement local basé sur l'extension de la trame bâtie existante.

Le secteur **AUe** est destiné à recevoir, sous conditions, des opérations d'aménagement visant à accueillir les types d'activités autorisées dans le secteur UEa... » **(Extrait du rapport de présentation, page 154 et suivantes)**

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article AU 2., et notamment :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées sur les terrains non bâtis ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble des zones et des secteurs sont admis :

Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance des réseaux et équipements d'intérêt général.

2.2. Dans le secteur **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone U, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et répondant aux conditions particulières ci-après :

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 70 ares ou sur le solde du secteur si la superficie restée vacante est inférieure à ce seuil.

- toute opération devra respecter les «orientations d'aménagement et de programmation» correspondantes ;
- les équipements de viabilité doivent être notamment conformés de façon à assurer, le cas échéant, la poursuite de l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ou de la zone ;

Les dispositions des articles 3 à 16 sont alors applicables dans le secteur AUa.

2.3. Dans le secteur AUe, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UEa sont autorisées si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et si elles répondent aux conditions particulières ci-après :

- les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article UE 2.2.
- Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3b, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution de gaz sont autorisées.

Les dispositions des articles 3 à 16 sont applicables dans le secteur AUe.

2.4. L'ouverture à l'urbanisation des **zones AU1** et **AU2** est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dans le secteur AUa et AUe :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Dans le secteur AUa :

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 9 mètres. Cette largeur peut toutefois être ramenée à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements, et à 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Dans le secteur AUe, toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 10 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Dans le secteur AUa et AUe :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessité découlant de l'utilisation des lieux.

La disposition précédente ne s'applique pas dans le cas d'une opération visant à produire des logements collectifs.

Dans le secteur AUe :

Un seul accès direct sur la RD29 (rue principale) sera autorisé.

Les entrées des parcelles bordant le domaine public devront présenter une configuration de nature à permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de chaussée carrossable.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

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

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales n'est pas admise dans le réseau public d'assainissement. Elles seront collectées, traitées et évacuées sur la parcelle destinée à la construction dans le respect des dispositions réglementaires applicables.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales devront le cas échéant être mises en œuvre dans le respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation ne pourront être infiltrées dans le milieu naturel qu'après un traitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

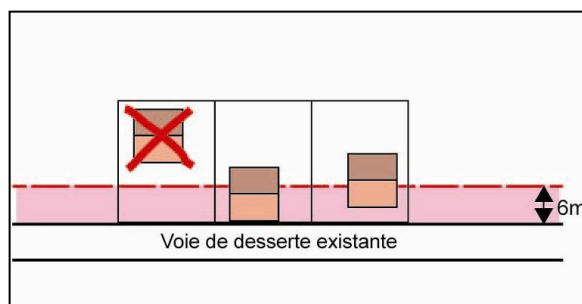
Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans le secteur AUa, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celles-ci avec une marge de recul maximale de 6 mètres.

Dans tous les cas de figure, les constructions, quelle que soit leur vocation, devront respecter une distance minimale de 4 m par rapport à l'axe de la voie.



S'il existe déjà sur un terrain, une construction répondant aux dispositions de l'article AU 6.1., l'implantation de nouvelles constructions sera possible à l'arrière de cette dernière quelle que soit la distance par rapport à l'alignement.

Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

Les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électriques, locaux techniques,...), ainsi que les constructions annexes présentant une emprise inférieure à 20 m² et une hauteur maximale de 3 mètres, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

6.2. Dans le secteur AUe, Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

De plus, toute construction devra respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la RD29 (rue principale).

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans le secteur AUa et AUe :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Dans le secteur AUa, l'implantation sur limite sera possible dans le cas d'un projet global concernant plusieurs parcelles.

Les ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électriques, locaux techniques,...), ainsi que les constructions annexes présentant une emprise inférieure à 20 m² et une hauteur maximale de 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait.

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs AUa et AUe, une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Dans le secteur AUa, entre un bâtiment à usage d'habitation et une installation annexe (garage, piscine,..), il n'est pas fixé de règle.

Article AU 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le secteur AUe, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles AUe 6, 7, 8, 12 et 13.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur AUa :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 13 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptées de la règle de la hauteur.

Pour les toitures terrasses, la hauteur est limitée à 10 mètres.

10.2. Dans le secteur AUe :

La hauteur totale des constructions ou installations de toute nature ne pourra excéder 15 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures pourront être édifiés au-delà de la limite fixée au paragraphe précédent.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des sites.

Les matériaux doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, ..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés

Les façades latérales et postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, et les bâtiments secondaires, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et être en harmonie avec elles.

11.2. Toitures :

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci devront être intégrés à la toiture des constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Dépôts et stockage

Dans le secteur AUe, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,60 mètre.

Ces clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 mètres de haut.

Dans le secteur AUe :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvres sur la voie publique.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux à usage d'habitation, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies à l'annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires situées à proximité.

12.2. Dans le secteur AUe :

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'une plantation pour quatre emplacements.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dans le secteur AUa, une proportion de 1/3 des espaces libres devra être plantée.

13.2. Dans le secteur AUe :

Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées.

Ces surfaces ne pourront en aucun cas être inférieures à 20% de la surface de la parcelle.

De plus, les limites avec le secteur Aa devront être plantées d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences locales, de façon à justifier une valorisation paysagère des lieux et assurer une bonne transition entre le secteur d'extension et les espaces environnants.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans le secteur AUa, le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,70.

14.1. Dans le secteur AUe, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles AU 3 à AU 13.

**Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant

**Article AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

CHAPITRE IV - ZONE A

« La zone agricole **A** pourra accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Le secteur agricole quasi inconstructible **Aa** doit être protégé, notamment en raison de la nécessité de préserver le potentiel paysager des sites, de prendre en compte la proximité de la trame bâtie, l'existence des secteurs d'extension future,... » **(Extrait du rapport de présentation, page 160)**

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- les nouvelles constructions à usage exclusif d'habitation non liées aux activités admises ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3a, toutes constructions et installations nouvelles à l'exception des installations et travaux autorisés à l'article A2.1.9. ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- dans le secteur Aa, tous travaux et installations susceptibles d'aggraver le risque d'inondation existant.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone A et le secteur Aa sont admis :

- 2.1.1. L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface initiale, et à raison d'une seule possibilité par construction.
- 2.1.2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de réseaux et d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.1.3. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.1.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- 2.1.5. Les stations de pompage de moins de 20 m² destinées à l'irrigation.

- 2.1.6. Les abris de pâture nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, d'une emprise maximum de 30 m², démontables et entièrement ouverts sur un grand côté.
- 2.1.7. Les ruchers d'une emprise au sol totale inférieure à 20m².
- 2.1.8. Les constructions de toute nature devront respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers.
- 2.1.9. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3a, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution de gaz sont autorisées.

2.2. Sauf dans le secteur Aa, sont en outre autorisés :

- 2.2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation (S.M.I.) au vu de la réglementation en vigueur.
- 2.2.2. Les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole et destinées au logement de l'exploitant, ainsi que leurs annexes, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m², et d'un logement par exploitation. De plus, ces constructions devront être postérieures aux bâtiments d'exploitation correspondants sauf si les logements sont intégrés à ceux-ci.
- 2.2.3. D'une façon générale, les constructions autorisées ne pourront, sauf contraintes techniques ou risques avérés, être localisées à plus de 20 mètres les unes des autres.
- 2.2.4. Dans une bande de terrain de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de la RD 415, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur dont la liste ainsi que le plan des infrastructures concernées sont annexées au présent dossier.
- 2.2.5. Les bâtiments d'élevage soumis au régime des installations classées, devront être implantés à plus de 100 mètres des limites des zones U.
- 2.2.6. Les cribs à maïs

Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2. S'agissant des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.
- 6.3. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation électriques, locaux techniques,...).

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance séparant le bâtiment à édifier de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur dudit bâtiment avec un minimum des 4 mètres.

Cette distance est portée à 30 mètres le long des massifs forestiers existants.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale au faîte des constructions agricoles est fixée à 15 mètres par rapport au terrain naturel.

- 10.2. Concernant les unités de séchage de céréales, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.
- 10.3. Concernant les bâtiments d'habitation, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.
- 10.4. Les hauteurs précédentes peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.5. Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.
- 10.6. La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 4 mètres.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2. Les abris de pâture autorisés devront comporter un traitement extérieur de façade en bois.

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles énoncées aux articles A 3 à A 13.

Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

**Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

CHAPITRE V - ZONE N

« La zone **N** correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages, et de leur intérêt écologique.

Le secteur **Na** englobe le site du centre équestre localisé dans la partie Est de la commune, à proximité du canal. L'extension mesurée des constructions existantes y sera autorisée...

Les secteurs **Nb** intègrent quatre sites de surface modérée, concernés par la présence d'étangs... Seule la réalisation sous conditions d'un abri de pêche, et d'une construction annexe destinée à des sanitaires de type toilettes sèches, y sera possible.

Le secteur agricole **Nj** est destiné à accueillir des jardins familiaux,...» (*Extrait du rapport de présentation, page 164*)

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- l'ouverture de carrières et la création d'étangs ;
- les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3a, toutes constructions et installations nouvelles à l'exception des installations et travaux autorisés à l'article N 2.3. ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs ;
- tous travaux et installations susceptibles d'aggraver le risque d'inondation existant.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone **N**, sont autorisés :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt sous réserve qu'il n'en résulte pas une incidence notable sur les espèces et sites protégés.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt général sous réserve qu'il n'en résulte pas une incidence notable sur les espèces et sites protégés.

- 2.3.** Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3a, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution.
- 2.4.** **Dans le secteur Na**, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface initiale, et à raison d'une seule possibilité par construction.
- 2.5.** **Dans le secteur Nb**, la réalisation d'un abri de pêche non fixe, d'une emprise maximale de 20 m² et d'une hauteur limitée à 2,5 m, et d'une construction annexe, d'emprise limitée, destinée à des sanitaires de type toilettes sèches, à condition de respecter le caractère du site et de ne pas porter atteinte au milieu naturel.
- 2.6.** Dans le secteur **Nj**, les abris de jardin d'une emprise maximale de 10 m².
- 2.7.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Sauf en secteur **Nj**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux réseaux et infrastructures d'intérêt général (postes de transformation électriques, locaux techniques,...).

6.2 Les extensions des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 6.1. sont autorisées dans le prolongement des façades existantes.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sauf en secteur Nj, la distance séparant la construction à édifier de la limite séparative doit être au moins à égale à la hauteur dudit bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Les extensions des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 7.1., sont autorisées dans le prolongement des façades existantes.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

10.3. Dans les secteurs Nb et Nj, la hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect, le volume et l'implantation des constructions à édifier devront être conçus de manière à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage environnant.

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N.

Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

A compter du 1 mars 2012, une seule et unique surface dite « surface de plancher » remplace la surface hors oeuvre brute (Shob) et la surface hors oeuvre nette (Shon).

Selon l'article R.* 112-2 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale "à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat : ***normes établies sur le nombre de pièces par logement***
 - Logement : Chambre individuelle, studio : 1 place/logement ;
 - Logement de 2 à 5 pièces : 2 places/logement ;
 - Logement de 6 pièces et plus : 3 places/logement
 - Dans les lotissements et groupes d'habitations : 4 places supplémentaires par tranche de 10 logements ;

- Habitat : ***normes établies sur la Surface de Plancher***
 - Logements collectifs : 2 places par tranche de 70 m² de surface de plancher ;
 - Logement individuel : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces : 60% de la surface de plancher. Minimum 2 places
- marchés : 60 % de la surface de plancher. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % de la surface de plancher.
- ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher.
- cliniques : 60 % de la surface de plancher.
- hôpitaux : 40 % de la surface de plancher.
- hôtels, restaurants : 60 % de la surface de plancher.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : 10 % emprise
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123-10 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L 130-1

Les plans d'occupations des sols 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, attenant ou non à des habitations.

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 les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, article 28-1)

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, article 28-II) sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963 ;
- 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".

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, article 105-VII)

"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 d'occupation des sols 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 L 421-2-1 à L 421-2-8. 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 L 421-4, 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 L 421-9 sont alors applicables.

- b) Dans les autres communes, au nom de "l'Etat".

