

# Plan Local d'Urbanisme

*Bellot*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 27 avril 2012	prescrite le :
arrêtée le : 7 mai 2015	arrêtée le :
approuvée le : 8 juillet 2016	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :  
8 juillet 2016

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchavart 77250 BCUJELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial <i>et juridique</i> du Plan .....	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	2
Article 3	- Division du territoire en zone .....	3
Article 4	- Adaptations mineures .....	5
Article 5	- Desserte des véhicules incendie .....	5
Article 6	- <i>Rappels de textes</i> .....	5
Article 7	- <i>Reconstruction à l'identique</i> .....	6

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA .....	8
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB .....	18
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UX .....	28

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1AU .....	35
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone 2AU .....	43
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone AUx .....	45
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone A.....	50
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone N.....	61

### TITRE IV - DEFINITIONS ET ANNEXES .....

67

\*

\*

\*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN**

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

##### **Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :**

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.*

*L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.*

*L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.*

*L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.*

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

*Article R111-1 : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.*

*Toutefois :*

*a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*

*b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

*Art. 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.*

*Art. 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.*

*Art. 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.*

*Art. 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.*

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones de droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D)

4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R. 123-13 et R. 123-14) :

- les périmètres des zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
- 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 ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 442-9 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- |              |                              |    |
|--------------|------------------------------|----|
| - la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| - la zone UX | référée au plan par l'indice | UX |

4 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- |               |                              |     |
|---------------|------------------------------|-----|
| - la zone 1AU | référée au plan par l'indice | 1AU |
| - la zone 2AU | référée au plan par l'indice | 2AU |
| - la zone AUx | référée au plan par l'indice | AUx |
| - la zone A   | référée au plan par l'indice | A   |
| - la zone N   | référée au plan par l'indice | N   |

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

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

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - *Superficie minimale des terrains constructibles.*
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article 15 - Obligations de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans un plan *local d'urbanisme* ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

*Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.*

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

#### **ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2<sup>ème</sup> partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

#### **ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES**

1 - *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).*

2 - *Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.*

3 - *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.*

4 - *Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.*

5 - *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.*

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

9 - Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

“Art. L. 111-3. - 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 la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

\*

\* \*

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.<sup>1</sup>*

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre de l'agglomération
- Zone UB : périphérie de logements individuels
- Zone UX : activités.

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe).

\*

\*

\*

---

<sup>1</sup> **Article L111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

##### **CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE**

- Il s'agit du centre traditionnel du bourg, voué à l'habitat ainsi qu'aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

*Rappel : Sont admises sans conditions les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 ni soumises à condition à l'article UA.2.*

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

###### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les constructions et installations à usage industriel qu'elles soient classées ou non.
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le hameau de Launoy-Brûlé.*
- *Les constructions et installations nuisantes (lumière, chaleur, bruits, rejets, odeurs) ou induisant un risque (matières inflammables, polluantes) ou des besoins en infrastructures hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *Tout aménagement est interdit à moins de 6 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau.*

###### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1 - Rappels :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

###### **2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

- Les constructions, ouvrages et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.
- Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits, à condition de n'être affectés ni au logement ni à une activité.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou une cour commune, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

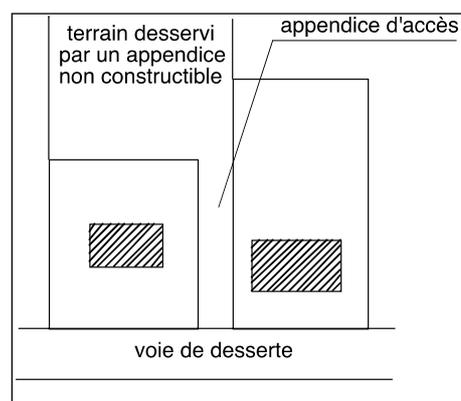
Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.



## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.*

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

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

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques gestionnaires.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Le long des segments de voies indiqués au plan de zonage suivant la légende, l'implantation de la construction se fera à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes.

Cette disposition pourra ne pas être respectée, si la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

Dans le reste de la zone, les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci, *en respectant une distance d'au moins 7 mètres*. Elles devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Toutefois, à l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristique suffisante.

*Dans le hameau de Launoy-Brûlé, les constructions principales devront être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte.*

*Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite globale de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sans limitation de surface.*

- *Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
  - à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

#### **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Le long des segments de voies indiquées au plan de zonage suivant la légende, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

A moins qu'elle ne soit édiflée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de trois mètres.

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre,
  - à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.*

- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
  - *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
  - *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- *L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.*
- *Il n'est pas fixé de règle pour :*
  - *les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;*
  - *à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.*
  - *à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

#### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes ...).*
- *La hauteur totale des constructions nouvelles doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé ou à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.*

*Toutefois, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, sous-sol non compris, soit au maximum 11 m au faîtage.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus soit du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.*

- *Les règles de hauteur résultant du présent article ne s'appliquent pas :*
  - *aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
  - *les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de leur hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;*
  - *à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur hauteur effective au moment du sinistre.*

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

*11.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.<sup>2</sup>*

*Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.*

*Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, etc.).*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

### 11.2 - Ouvertures :

*Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir : rectangulaires, disposées verticalement.*

### 11.3 - Matériaux – Enduits de façade

*Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton armé brut de décoffrage, ne peuvent être laissés apparents et devront recevoir obligatoirement une finition par enduit taloché, brossé ou gratté ; l'enduit « tyrolien » est interdit.*

*Les couleurs des murs, menuiseries extérieures et fermetures devront respecter les caractéristiques locales, le blanc pur est en particulier proscrit.*

### 11.4 - Toitures :

*Les constructions nouvelles devront être couvertes soit par des petites tuiles plates de 65 à 80 m<sup>2</sup>, soit par des tuiles mécaniques plates 22 au m<sup>2</sup>, nécessairement vieillies ou brunies, afin de sauvegarder le caractère du village et du site.*

*Les couvertures à une pente sont interdites, excepté pour les annexes, abris ou ateliers.*

*Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied-droit n'excédant pas 20 cm en maçonnerie ou bois) ; à défaut, la fenêtre de toit est admise.*

*Les houteaux, les lucarnes en appentis, les chiens assis et les lucarnes à jouées obliques sont interdits.*

*Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites, les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mise en évidence dans celui-ci.*

---

<sup>2</sup> Prescriptions qui sont un décalque des règles de la zone UB, et qui étaient absentes de la zone UA ...

Le long des segments de voies indiquées au plan de zonage suivant la légende, les toitures comporteront au moins deux pentes comprises entre 40 et 45° sauf s'il s'agit d'appentis. Les toitures en terrasse sont interdites.

#### 11.5 - Bâtiments – Annexes, extensions, modification de façade

*Les annexes, telles que garage, abris, ateliers, ainsi que les extensions, doivent être en harmonie avec les constructions principales et sont soumises à la même réglementation d'aspect.*

*Lors d'extension ou de modification de façade, les matériaux, enduits et couleurs employés devront s'harmoniser avec ceux existants, s'ils respectent les conditions de coloris définies au paragraphe 11.3.*

#### 11.6 - Entretien, réfection des bâtiments existants

*Les prescriptions, ci-dessus, en particulier en ce qui concerne les matériaux et enduits de façade, les couleurs (paragraphe 11.3) s'appliquent à tous travaux d'entretien et de réfection.*

*Les toitures en tuiles plates existantes devront être refaites si possible à l'identique ; si la couverture existante est en tuiles mécaniques, le coloris rouge est exclu et sera remplacé par un ton bruni ou vieilli.*

#### 11.7 - Clôtures et portails

En bordure de voies, la clôture sera constituée par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

*Le chaperon des murs sera constitué de petites tuiles identiques à la toiture, nécessairement brunies, patinées ou vieilles.*

*Les murs et murets enduits devront l'être à l'identique de l'habitation.*

*Les portails devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'habitat local.*

*La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, dimension prise côté rue, mais éléments de portail non compris.*

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

### **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Principes

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

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes pour répondre à cette obligation, il pourra ne pas être exigé de places de stationnement.*

*Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

*soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

## 2 - Nombre d'emplacements

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

### Constructions à usage de commerces :

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

*Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :*

*Il sera créé une place de stationnement pour 50 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

• *Hôtels, restaurants :*

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

**ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

*Espaces boisés classés :*

*Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.*

*Obligation de planter*

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces identiques ou d'espèces locales, et d'une hauteur au moins égale au tiers de celle des arbres remplacés.*

*Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.*

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\* \*

#### **ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\* \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

##### **CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE**

• Il s'agit d'une zone d'extension *récente* de l'agglomération qui comprend des types d'habitat divers mélangés à des activités variées. La morphologie du domaine bâti n'est gère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter des incompatibilités entre les diverses utilisations du sol.

Les constructions sont en général édifiées en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Cette zone comprend aussi bien des maisons anciennes que des habitations issues de lotissements récents.

*L'objectif du présent règlement vise à encadrer plus précisément l'urbanisation de cette zone, en fonction du niveau de la desserte en voirie existante, et au regard des caractéristiques de la trame foncière existante et de la morphologie des quartiers.*

• Cette zone comporte trois secteurs :

- un secteur UB a, correspondant principalement aux lotissements aujourd'hui achevés, édifiés avec des parcelles de taille peu élevée,
- un secteur UB b, correspondant à des constructions édifiées au coup par coup, sur des terrains présentant en règle générale une superficie variant de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>,
- un secteur UB c, qui correspond à une emprise définie pour la restructuration du site de l'ancienne cidrerie à Bellot.

*Rappel : Sont admises sans conditions les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 ni soumises à condition à l'article UB.2.*

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

##### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les constructions et installations à usage industriel qu'elles soient classées ou non.
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Les constructions et installations nuisantes (lumière, chaleur, bruits, rejets, odeurs) ou induisant un risque (matières inflammables, polluantes) ou des besoins en infrastructures hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *Tout aménagement est interdit à moins de 6 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau.*

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Rappels :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

### **2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits, à condition de n'être affectés ni au logement ni à une activité.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique *ou une cour commune* existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.*

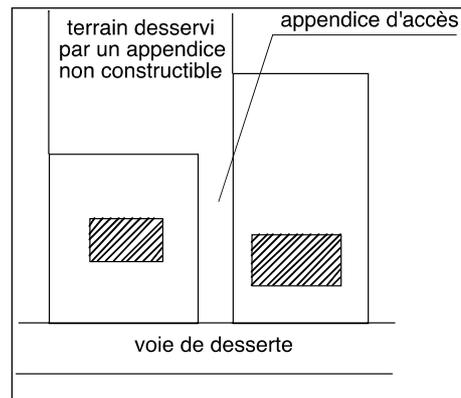
Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.



## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.*

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

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

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le débit sera*

limité à *celui constaté avant l'aménagement*. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques *gestionnaires*.

### **ARTICLE UB.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Il n'est pas fixé de règle.*

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 7 mètres.

Toutefois, à l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques suffisantes.

*Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.*

*Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite globale de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sans limitation de surface.*

- *Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
  - à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale (aboutissant aux voies) et en observant la marge de reculement définie ci-dessous. Cependant, dans le secteur UB c uniquement, l'implantation sur deux limites séparatives latérales est autorisé.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives latérales de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
  - à l'aménagement (*y compris en cas de changement de destination*) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.*

- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
  - aux aménagements (*avec ou sans changement de destination*) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
  - à l'aménagement (*y compris en cas de changement de destination*) et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes ...).*
- La hauteur totale des constructions nouvelles doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé ou à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

*Toutefois, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R + comble, sous-sol non compris, soit au maximum 8 m au faitage.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus soit du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.*

- Les règles de hauteur résultant du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur hauteur effective au moment du sinistre.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

11.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, etc.).

### 11.2 - Ouvertures :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir : rectangulaires, disposées verticalement.

### 11.3 - Matériaux – Enduits de façade

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton armé brut de décoffrage, ne peuvent être laissés apparents et devront recevoir obligatoirement une finition par enduit taloché, brossé ou gratté ; l'enduit « tyrolien » est interdit.

Les couleurs des murs, menuiseries extérieures et fermetures devront respecter les caractéristiques locales, le blanc pur est en particulier proscrit.

### 11.4 - Toitures :

Les constructions nouvelles devront être couvertes soit par des petites tuiles plates de 65 à 80 m<sup>2</sup>, soit par des tuiles mécaniques plates 22 au m<sup>2</sup>, nécessairement vieilles ou brunies, afin de sauvegarder le caractère du village et du site.

Les couvertures à une pente sont interdites, excepté pour les annexes, abris ou ateliers.

Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied-droit n'excédant pas 20 cm en maçonnerie ou bois) ; à défaut, la fenêtre de toit est admise.

Les houteaux, les lucarnes en appentis, les chiens assis et les lucarnes à jouées obliques sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites, les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'éégout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mise en évidence dans celui-ci.

#### 11.5 - Bâtiments – Annexes, extensions, modification de façade

Les annexes, telles que garage, abris, ateliers, ainsi que les extensions, doivent être en harmonie avec les constructions principales et sont soumises à la même réglementation d'aspect.

Lors d'extension ou de modification de façade, les matériaux, enduits et couleurs employés devront s'harmoniser avec ceux existants, s'ils respectent les conditions de coloris définies au paragraphe 11.3.

#### 11.6 - Entretien, réfection des bâtiments existants

Les prescriptions, ci-dessus, en particulier en ce qui concerne les matériaux et enduits de façade, les couleurs (paragraphe 11.3) s'appliquent à tous travaux d'entretien et de réfection.

Les toitures en tuiles plates existantes devront être refaites si possible à l'identique ; si la couverture existante est en tuiles mécaniques, le coloris rouge est exclu et sera remplacé par un ton bruni ou vieilli.

#### 11.7 - Clôtures et portails

Les clôtures, sur la voie publique, devront être soit réalisées en maçonnerie ou en parpaings enduits, soit constituées par des grillages doublés de haies.

Le chaperon des murs sera constitué de petites tuiles identiques à la toiture, nécessairement brunies, patinées ou vieilles.

Les murs et murets enduits devront l'être à l'identique de l'habitation.

Les portails devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'habitat local.

*La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, dimension prise côté rue, mais éléments de portail non compris.*

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

### **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.  
*Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

## 2 - Nombre d'emplacements

### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- *deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;*
- *au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

### Constructions à usage de commerces :

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

- Hôtels, restaurants :

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

### **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

#### Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

#### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces *identiques ou d'espèces locales, et d'une hauteur au moins égale au tiers de celle des arbres remplacés.*

*Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.*

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 67 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée. Ce coefficient est fixé à 30 % minimum dans le secteur UB C.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\* \*

#### **ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\* \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

##### **CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE**

- Il s'agit d'une zone comportant déjà des activités industrielles et dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettent d'envisager le développement.

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

###### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX.2 sont interdites.

- *Tout aménagement est interdit à moins de 6 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau.*

###### **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1 - Rappels :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

###### **2 – Sont admis :**

- Les lotissements artisanaux ou industriels.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, commerce, de bureaux, de services, d'entrepôts et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- La création et l'aménagement des installations classées.

##### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.*

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.*

*Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.*

### **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le débit sera*

limité à *celui constaté avant l'aménagement*. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques *gestionnaires*.

### **ARTICLE UX.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - à l'aménagement (*y compris en cas de changement de destination*) et à l'extension mesurée des constructions existantes.
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.

### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en observant une marge de reculement *au moins* égale à 8 mètres.
- La règle d'implantation énoncée ci-dessus ne s'applique pas :
  - à l'aménagement (*y compris en cas de changement de destination*) et à l'extension mesurée des constructions existantes.
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.*

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.*

## **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

• La hauteur des constructions est mesurée à partir *du point médian* du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faitage - hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...).

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au sol naturel.

*Les règles de hauteur résultant du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

## **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

*soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

### 2 - Nombre d'emplacements

#### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

Constructions à usage de commerces :

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

*Il sera créé une place de stationnement pour 50 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

• Hôtels, restaurants :

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)
- et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

**ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Obligation de planter

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces identiques ou d'espèces locales, et d'une hauteur au moins égale au tiers de celle des arbres remplacés.*

*Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.*

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\* \*

#### **ARTICLE UX. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\* \*

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à **caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter** dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement **définissent** les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 .

- Zone 1AU à urbaniser.
- Zone 2AU à urbaniser, d'urbanisation différée.
- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée.

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU**

##### **CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE**

- *Il s'agit d'une zone naturelle à usage de jardins privés. Sa localisation au sein du tissu construit du village de Bellot la rend propice à une urbanisation future.*

*Rappel : Sont admises sans conditions les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU.1 ni soumises à condition à l'article 1AU.2.*

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

##### **ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- *Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'Urbanisme.*
- *L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme.*
- *Les carrières, sablières, gravières ou ballastières.*
- *Les constructions et installations à usage industriel qu'elles soient classées ou non.*
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Les constructions et installations nuisantes (lumière, chaleur, bruits, rejets, odeurs) ou induisant un risque (matières inflammables, polluantes) ou des besoins en infrastructures hors de proportion avec leur capacité actuelle.*

##### **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

- *Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à l'opération, et de l'intégration dans un programme concernant l'ensemble de la zone :*
- *Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits, à condition de n'être affectés ni au logement ni à une activité.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

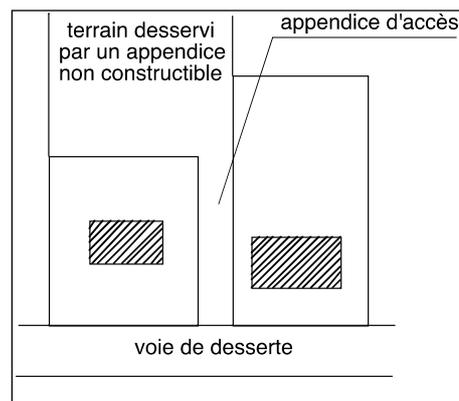
Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.



### **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

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

**b) Eaux pluviales** – *Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le débit sera limité à **celui constaté avant l'aménagement**. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

*Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée.*

*Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques gestionnaires.*

### **ARTICLE 1AU.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Il n'est pas fixé de règle.*

### **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- *Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 7 mètres.*

*Toutefois, à l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques suffisantes.*

- *Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- *Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale (aboutissant aux voies) et en observant la marge de reculement définie ci-dessous.*

*Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives latérales de propriété seront au moins égales à :*

- *la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,*
- *la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.*

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.*

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- *L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.*
- *Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.*

### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes ...).*
- *La hauteur totale des constructions nouvelles doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé ou à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.*

*Toutefois, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit R + comble, sous-sol non compris, soit au maximum 8 mètres au faîtage.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus soit du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.*

- *Les règles de hauteur résultant du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

### **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

*11.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.*

*Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.*

*Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, etc.).*

#### 11.2 - Ouvertures :

*Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir : rectangulaires, disposées verticalement.*

#### 11.3 - Matériaux – Enduits de façade

*Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton armé brut de décoffrage, ne peuvent être laissés apparents et devront recevoir obligatoirement une finition par enduit taloché, brossé ou gratté ; l'enduit « tyrolien » est interdit.*

*Les couleurs des murs, menuiseries extérieures et fermetures devront respecter les caractéristiques locales, le blanc pur est en particulier proscrit.*

#### 11.4 - Toitures :

*Les constructions nouvelles devront être couvertes soit par des petites tuiles plates de 65 à 80 m<sup>2</sup>, soit par des tuiles mécaniques plates 22 au m<sup>2</sup>, nécessairement vieilles ou brunies, afin de sauvegarder le caractère du village et du site.*

*Les couvertures à une pente sont interdites, excepté pour les annexes, abris ou ateliers.*

*Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied-droit n'excédant pas 20 cm en maçonnerie ou bois) ; à défaut, la fenêtre de toit est admise.*

*Les houteaux, les lucarnes en appentis, les chiens assis et les lucarnes à jouées obliques sont interdits.*

*Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites, les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mise en évidence dans celui-ci.*

#### 11.5 - Bâtiments – Annexes, extensions, modification de façade

*Les annexes, telles que garage, abris, ateliers, ainsi que les extensions, doivent être en harmonie avec les constructions principales et sont soumises à la même réglementation d'aspect.*

*Lors d'extension ou de modification de façade, les matériaux, enduits et couleurs employés devront s'harmoniser avec ceux existants, s'ils respectent les conditions de coloris définies au paragraphe 11.3.*

#### 11.6 - Entretien, réfection des bâtiments existants

*Les prescriptions, ci-dessus, en particulier en ce qui concerne les matériaux et enduits de façade, les couleurs (paragraphe 11.3) s'appliquent à tous travaux d'entretien et de réfection.*

*Les toitures en tuiles plates existantes devront être refaites si possible à l'identique ; si la couverture existante est en tuiles mécaniques, le coloris rouge est exclu et sera remplacé par un ton bruni ou vieilli.*

### 11.7 - Clôtures et portails

*Les clôtures, sur la voie publique, devront être soit réalisées en maçonnerie ou en parpaings enduits, soit constituées par des grillages doublés de haies.*

*Le chaperon des murs sera constitué de petites tuiles identiques à la toiture, nécessairement brunies, patinées ou vieilles.*

*Les murs et murets enduits devront l'être à l'identique de l'habitation.*

*Les portails devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'habitat local.*

*La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, dimension prise côté rue, mais éléments de portail non compris.*

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

*Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.*

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

*soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

### 2 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

Constructions à usage de commerces :

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

*Il sera créé une place de stationnement pour 50 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

• Hôtels, restaurants :

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)
- et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

**ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Espaces boisés classés :

*Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.*

Obligation de planter

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces identiques ou d'espèces locales, et d'une hauteur au moins égale au tiers de celle des arbres remplacés.*

*Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.*

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 67 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\*

\*

#### **ARTICLE 1AU. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\*

\*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone actuellement non équipée et à dominante naturelle (jardins, parcelles cultivées), destinée au développement à long terme de la Commune. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

*Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa situation, de manière à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune, à travers l'exercice du droit de préemption urbain. Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U.*

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

##### **ARTICLE 2AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

*- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.*

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- Les abris de jardins nécessaires à l'exploitation des parcelles.*
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

##### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 2AU . 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **ARTICLE 2AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **ARTICLE 2AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

*Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

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

*Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

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

*Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.*

**ARTICLE 2AU . 9 - EMPRISE AU SOL**

*Il n'est pas fixé de règle.*

**ARTICLE 2AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Il n'est pas fixé de règle.*

**ARTICLE 2AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Il n'est pas fixé de règle.*

**ARTICLE 2AU . 12 - STATIONNEMENT**

*Il n'est pas fixé de règle.*

**ARTICLE 2AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

*Il n'est pas fixé de règle.*

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).*

\*

\* \*

**ARTICLE 2AU. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Il n'est pas fixé de règle.*

**ARTICLE 2AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\* \*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUx**

##### **CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE**

- Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, destinée à l'implantation d'activités industrielles et artisanales.

*Cette zone est traversée par deux canalisations DN 80 et 150, PMS 58 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.*

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

###### **ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AUx.2.

###### **ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les lotissements artisanaux et industriels.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services, d'entrepôts et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations et travaux divers définis au Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La création et l'aménagement des installations classées.

*Concernant la zone traversée par les gazoduc DN 80 et 150, et PMS 58 bars, les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes :*

*a) Sont proscrites en zone de phénomène dangereux de référence réduit (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*

*b) Sont soumises en zone phénomène dangereux de référence réduit, à une analyse de compatibilité, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (15 et 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, respectivement pour DN 80 et DN 150).*

##### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUX.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.*

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.*

*Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie. L'accès devra se faire par la voie communale, comme la Cidrerie, et non sur la RD 6.*

### **ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - *Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.*

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

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

**b) Eaux pluviales** – *Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le débit sera limité à **celui constaté avant l'aménagement**. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

*Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée.*

*Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques gestionnaires.*

### **ARTICLE AUx.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement au moins égale à 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### **ARTICLE AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- *L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.*

*Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.*

### **ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne dépassera pas 16 mètres par rapport au sol naturel.

### **ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **ARTICLE AUX.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Principes

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

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

*soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

#### 2 - Nombre d'emplacements

##### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

Constructions à usage de commerces :

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

• Hôtels, restaurants :

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

**ARTICLE AUX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Obligation de planter

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

\*

\*                      \*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\* \*

#### **ARTICLE AUx. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE AUx.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\* \*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

*Art. L. 111-3. (code rural) - Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.*

Cette zone comporte *quatre* secteurs :

- Aa, voué exclusivement aux espaces cultivés ;
- Ab, correspondant aux hameaux à dominante d'activités agricoles, mais où l'aménagement de logements est autorisé dans les bâtiments existants, de même que l'implantation d'annexes ;
- Ac, espaces cultivés concernés par les zones inondables du PPRI.
- *Azh, qui comporte des zones humides fonctionnelles repérées par le SAGE des Deux Morin.*

*Cette zone est traversée par une canalisation de transport de gaz DN 1200 et PMS (pression de mise en service) 67,7 bars, ainsi que par deux canalisations DN 80 et 150, PMS 58 bars, pour lesquelles s'appliquent des prescriptions relatives fréquentation humaine du site.*

*La zone Ac est concernée par le projet de PPRI de la Vallée du Petit Morin.*

<i>PPRI</i>	<i>Communes concernées</i>	<i>Date de prescription</i> <i>16/10/2012</i>	<i>Association</i>	<i>Mise à disposition</i> <i>du public</i>
<i>Vallée du Petit Morin</i>	<i>(10 communes) Montdauphin, Verdelot, Villeneuve-sur-Bellot, Bellot, Sablonnières, Boitron, La Trétoire, Orly-sur-Morin, Saint-Ouen-sur-Morin et Saint-Cyr-sur-Morin</i>	<i>Approbation par arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 N°2015/DDT/SEPR 201</i>		

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

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A.2.

- *À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.*

- *Les installations nuisantes (bruits, rejets, odeurs, pollution lumineuse ou thermique) ou induisant des besoins en infrastructures (voiries et réseaux) hors de proportion avec leur capacité actuelle.*
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Tout aménagement est interdit à moins de 6 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau.*
- *Les éoliennes sur mâts, y compris celles qui sont inférieures à 12 mètres de hauteur.*
- *En outre, dans le secteur Azh, sont interdits :*
  - *Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.*

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

### **1 - Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au P.L.U, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Les constructions a usage agricole, à condition qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion garantissant le respect du site et des paysages.
- Les constructions à usage d'élevage ou pour l'hébergement d'animaux - à condition que les nuisances puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées aux logements des exploitants ruraux, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les équipements publics et collectifs *d'infrastructure et de superstructure, à condition qu'il ne soit pas possible, par nature ou techniquement, de les implanter dans une zone constructible.*
- Les ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les installations et travaux divers *nécessitant une autorisation au titre code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.*

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou sa reconstruction et dans le strict respect des règles applicables dans la zone.

- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existant dans la zone, à la date d'approbation du présent P.L.U, sous réserve de ne pas être construites sur une parcelle cultivée. Ces extensions et annexes seront accolées au bâtiment principal et limitées à une emprise au sol globale de 50 m<sup>2</sup> par propriété existante. Leur hauteur sera limitée à celle du bâtiment principal. Les aménagements intérieurs sont en outre autorisés, dans la limite du volume existant.

- Concernant la zone traversée par les gazoducs DN 80 et 150, et PMS 58 bars, les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes :

a) Sont proscrites en zone de phénomène dangereux de référence réduit (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises en zone de phénomène dangereux de référence réduit, à une analyse de compatibilité, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (15 et 40 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, respectivement pour DN 80 et DN 150).

- Concernant la zone traversée par le gazoduc DN 1200 et PMS 67,7 bars (arc de Dierrey), les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes :

a) Sont proscrites en zone de phénomène dangereux de référence réduit (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises en zone de phénomène dangereux de référence réduit, à une analyse de compatibilité, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (600 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

• En outre, dans le secteur Ab, les changements de destination suivants sont autorisés à l'intérieur du volume bâti existant :

- industrie, artisanat : à l'exception des transporteurs (nuisances, sécurité),
- commerce : à l'exclusion formelle des casses-automobiles,
- entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.),
- logements : avec une surface de plancher maximale par de 200 m<sup>2</sup> par bâtiment et une taille minimale pour les logements (telle que définie à l'article A.1),
- hébergement hôtelier,
- bureaux, constructions et installations à usage d'équipements collectifs.

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m<sup>3</sup>, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

Sont en outre autorisées les constructions annexes aux propriétés bâties, telles que

*garages, abris de jardins, dans la limite de 40 m2 de surface de plancher, ainsi que les piscines.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.*

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. [Les créations et modifications de voies \(en agglomération comme hors agglomération\) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.](#)*

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.*

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

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

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le débit sera limité à celui constaté avant l'aménagement. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques gestionnaires.

### **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.
- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives latérales de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

Pour les aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., aucun percement de fenêtre ne sera pratiqué à moins de 3 mètres de la limite séparative. *Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir *du point médian du sol naturel avant travaux* jusqu'au point le plus élevé du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, *sous-sol non compris, soit au maximum 11 m au faîtage.*

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricoles ne dépassera pas 16 mètres.

• *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2.*

### **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

11.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, etc.).

11.2 - Ouvertures :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir : rectangulaires, disposées verticalement.

### 11.3 - Matériaux – Enduits de façade

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton armé brut de décoffrage, ne peuvent être laissés apparents et devront recevoir obligatoirement une finition par enduit taloché, brossé ou gratté ; l'enduit « tyrolien » est interdit.

Les couleurs des murs, menuiseries extérieures et fermetures devront respecter les caractéristiques locales, le blanc pur est en particulier proscrit.

### 11.4 - Toitures :

Les constructions nouvelles devront être couvertes soit par des petites tuiles plates de 65 à 80 m<sup>2</sup>, soit par des tuiles mécaniques plates 22 au m<sup>2</sup>, nécessairement vieilles ou brunies, afin de sauvegarder le caractère du village et du site.

Toutefois, pour des raisons économiques, les bâtiments d'exploitation agricole à édifier pourront être couverts avec un autre matériau, à condition que par sa forme, son aspect (et notamment sa couleur), le matériau utilisé garantisse l'insertion de la construction dans le site.

Les couvertures à une pente sont interdites, excepté pour les annexes, abris ou ateliers.

Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied-droit n'excédant pas 20 cm en maçonnerie ou bois) ; à défaut, la fenêtre de toit est admise.

Les houteaux, les lucarnes en appentis, les chiens assis et les lucarnes à jouées obliques sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites, les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mise en évidence dans celui-ci.

### 11.5 - Bâtiments – Annexes, extensions, modification de façade

Les annexes, telles que garage, abris, ateliers, ainsi que les extensions, doivent être en harmonie avec les constructions principales et sont soumises à la même réglementation d'aspect.

Lors d'extension ou de modification de façade, les matériaux, enduits et couleurs employés devront s'harmoniser avec ceux existants, s'ils respectent les conditions de coloris définies au paragraphe 11.3.

### 11.6 - Entretien, réfection des bâtiments existants

Les prescriptions, ci-dessus, en particulier en ce qui concerne les matériaux et enduits de façade, les couleurs (paragraphe 11.3) s'appliquent à tous travaux d'entretien et de réfection.

Les toitures en tuiles plates existantes devront être refaites si possible à l'identique ; si la couverture existante est en tuiles mécaniques, le coloris rouge est exclu et sera remplacé par un ton bruni ou vieilli.

### 11.7 - Clôtures et portails

Les clôtures, sur la voie publique, devront être soit réalisées en maçonnerie ou en parpaings enduits, soit constituées par des grillages doublés de haies.

Le chaperon des murs sera constitué de petites tuiles identiques à la toiture, nécessairement brunies, patinées ou vieillies.

Les murs et murets enduits devront l'être à l'identique de l'habitation.

Les portails devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'habitat local.

*La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, dimension prise côté rue, mais éléments de portail non compris.*

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.  
*Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

### 2 - Nombre d'emplacements

#### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- *deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;*
- *au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Constructions à usage de commerces :*

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

*Constructions à usage de bureaux publics ou privés :*

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

*Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :*

*Il sera créé une place de stationnement pour 50 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

• *Hôtels, restaurants :*

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

**ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Espaces boisés classés :*

*Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.*

*Plantations :*

*En zone humide, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\* \*

#### **ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\* \*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée où le renforcement des équipements existants n'est pas prévu, constituant un espace naturel ou peu bâti qu'il convient de préserver de toute nouvelle urbanisation en raison de la qualité du paysage *ou du milieu naturel* (Z.N.I.E.F.F.) et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés classés.

La zone est divisée en deux secteurs :

- Na : Il s'agit d'un secteur de protection totale, et qui comprend des espaces boisés classés du coteau. *Cette zone comporte quelques zones humides.*
- Nb : Ce secteur délimite les espaces affectés aux équipements de loisirs de la commune.

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

###### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N.2.

- *À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares, toute urbanisation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.*
- *Tout aménagement est interdit à moins de 6 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau.*
- *Les éoliennes sur mâts, y compris celles qui sont inférieures à 12 mètres de hauteur.*

###### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1 - Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au P.L.U., au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

###### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Dans le secteur Nb :

- Les constructions et installations à usage d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les campings et caravanings sous réserve de leur parfaite intégration à l'environnement.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les constructions, ouvrages et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.*

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. **Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.***

### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.*

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

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

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le débit sera limité à **celui constaté avant l'aménagement**. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques gestionnaires.

### **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

*Les constructions et installations pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

*Les constructions et installations nécessaires pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

11.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, etc.).

### 11.2 - Ouvertures :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir : rectangulaires, disposées verticalement.

### 11.3 - Matériaux – Enduits de façade

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton armé brut de décoffrage, ne peuvent être laissés apparents et devront recevoir obligatoirement une finition par enduit taloché, brossé ou gratté ; l'enduit « tyrolien » est interdit.

Les couleurs des murs, menuiseries extérieures et fermetures devront respecter les caractéristiques locales, le blanc pur est en particulier proscrit.

### 11.4 - Toitures :

Les constructions nouvelles devront être couvertes soit par des petites tuiles plates de 65 à 80 m<sup>2</sup>, soit par des tuiles mécaniques plates 22 au m<sup>2</sup>, nécessairement vieillies ou brunies, afin de sauvegarder le caractère du village et du site.

Les couvertures à une pente sont interdites, excepté pour les annexes, abris ou ateliers.

Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied-droit n'excédant pas 20 cm en maçonnerie ou bois) ; à défaut, la fenêtre de toit est admise.

Les houteaux, les lucarnes en appentis, les chiens assis et les lucarnes à jouées obliques sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites, les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mise en évidence dans celui-ci.

### 11.5 - Bâtiments – Annexes, extensions, modification de façade

Les annexes, telles que garage, abris, ateliers, ainsi que les extensions, doivent être en harmonie avec les constructions principales et sont soumises à la même réglementation d'aspect.

Lors d'extension ou de modification de façade, les matériaux, enduits et couleurs employés devront s'harmoniser avec ceux existants, s'ils respectent les conditions de coloris définies au paragraphe 11.3.

#### 11.6 - Entretien, réfection des bâtiments existants

Les prescriptions, ci-dessus, en particulier en ce qui concerne les matériaux et enduits de façade, les couleurs (paragraphe 11.3) s'appliquent à tous travaux d'entretien et de réfection.

Les toitures en tuiles plates existantes devront être refaites si possible à l'identique ; si la couverture existante est en tuiles mécaniques, le coloris rouge est exclu et sera remplacé par un ton bruni ou vieilli.

#### 11.7 - Clôtures et portails

Les clôtures, sur la voie publique, devront être soit réalisées en maçonnerie ou en parpaings enduits, soit constituées par des grillages doublés de haies.

Le chaperon des murs sera constitué de petites tuiles identiques à la toiture, nécessairement brunies, patinées ou vieilles.

Les murs et murets enduits devront l'être à l'identique de l'habitation.

Les portails devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'habitat local.

*La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, dimension prise côté rue, mais éléments de portail non compris.*

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.*

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Plantations :

*En zone humide, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\* \*

#### **ARTICLE N. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\* \*

## DEFINITIONS

---◇◇◇◇◇---

### 1 - ACCES PARTICULIERS OU APPENDICES D'ACCES

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

### 2 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

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

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

### 3 - BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

*Définition supprimée.*

### 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Définition supprimée.*

### 5 - EMBLEMES RESERVES

*Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.*

*Article L.123-17 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 L. 230-1 et suivants.*

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

*Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

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

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

*Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les*

*ayant 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.*

*Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.*

*A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.*

*La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.*

*Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.*

*Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.*

*Art. L. 230-5. - 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 L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."*

## 6 - EMPRISE AU SOL

*Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

## 7 - ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant au plan verticale s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voute et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

## 8 - ESPACES BOISES CLASSES

*Article L.130-1 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 relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce 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 défrichement 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'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 local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- *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 délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, 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.*

## 9 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

*Définition supprimée.*

## 10 - LIMITES SEPARATIVES

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

## 11 - VOIES PRIVEES

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

## 12 - LOGEMENTS COLLECTIFS

*Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.*

-----

## ANNEXE

### ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U

-----

#### ARTICLE L.111-9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5; Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art.75-1)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

#### ARTICLE L.111-10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.5.)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

#### ARTICLE L.421-4

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art.69.IV.)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II , en vigueur le 1er octobre 2007.)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

#### ARTICLE L332-6

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

*1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

*2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

*3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;*

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

#### ARTICLE L.332-6-1

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

1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 1331-7 code de la santé publique ;  
b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1 ; (1)  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;  
d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;  
e) Abrogé

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9 Abrogé.

#### ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme

*d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.*

*Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.*

#### ARTICLE L. 332-11-2

*La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.*

*La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.*

*La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.*

*Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.*

*Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux*

#### Article L332-11-3

*Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.*

*Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.*

*La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.*

#### ARTICLE L. 332-15

*L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.*

*Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.*

*Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.*

*L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.*

*En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.*

*L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.*

\*

\* \* \*

## **LA TAXE D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE L331-1**

*En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.*

*La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.*

### **ARTICLE L331-2**

*La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :*

*1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;*

*3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.*

*La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.*

*Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.*

*Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.*

### **ARTICLE L331-5**

*Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de*

*l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.*

#### ARTICLE L331-6

*Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.*

*Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.*

*Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.*

#### ARTICLE L331-7

*Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :*

*1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;*

*2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;*

*3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;*

*4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;*

*5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;*

*6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;*

*7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;*

*8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;*

*9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.*

#### ARTICLE L331-8

*Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.*

#### ARTICLE L331-9

*Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;*

*2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;*

*4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;*

*5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.*

#### ARTICLE L331-10

*L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :*

*1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;*

*2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.*

*La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.*

#### ARTICLE L331-11

*La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.*

*Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.*

#### ARTICLE L331-12

*Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;*

*2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;*

*3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.*

#### ARTICLE L331-13

*La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :*

- 1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;
- 2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;
- 3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;
- 4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;
- 5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

#### Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

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. »

\*

\* \*

Pour type	information Nb pièces	NORMES MINIMALES	
		surface mini. neuf	HLM surface mini. rénovation
T 1	1	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
T 2	2	46m <sup>2</sup>	41m <sup>2</sup>
T 3	3	60m <sup>2</sup>	54m <sup>2</sup>
T 4	4	73m <sup>2</sup>	66m <sup>2</sup>
T 5	5	88m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>
T 6	6	99m <sup>2</sup>	89m <sup>2</sup>
T 7	7	114m <sup>2</sup>	103m <sup>2</sup>