

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

CHAMPEAUX

| ÉLABORATION | 1^{ère} RÉVISION |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Prescrite le : 5 avril 2002 | Prescrite le : |
| Arrêtée le : 26 novembre 2004 | Arrêtée le : |
| Approuvée le : 26 septembre 2005 | Approuvée le : |
| Modifiée le : | Modifiée le : |
| Mise à jour le : | Mise à jour le : |
| | |

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">PIÈCE N° 4</p> <p style="text-align: center;">REGLEMENT</p> |
| <p>VU pour être annexé à la délibération du : 26 septembre 2005</p> |

Agence d'Aménagement et d'Urbanisme
EU-CRÉAL – 2 rue de La Martine 77650 LONGUEVILLE
Tél. 01.64.08.82.40 – Fax 01.64.08.82.42

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territorial du Plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zone
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Desserte des véhicules incendie

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA 7
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB 16
- Chapitre III- Dispositions applicables à la zone UC 25
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE 34
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UX 39

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU 48
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU 56
- Chapitre III- Dispositions applicables à la zone AU x 59
- Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone A 66
- Chapitre V - Dispositions applicables à la zone N 75

DEFINITIONS et annexes 79

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 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de CHAMPEAUX.

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.111.6, L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme.
- 2** - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5 D du présent P.L.U.
- 3** - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - les zones de droit de préemption urbain ;
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - les zones d'aménagement différées.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
 - les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
 - les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.10 du Code de l'Urbanisme.
- 2** - Les documents annexes (pièces 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. 315-2-1 ;
- 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 L. 562-2 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 ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA
- la zone UB référée au plan par l'indice UB
- la zone UC référée au plan par l'indice UC
- la zone UE référée au plan par l'indice UE
- 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 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 trois sections et quatorze articles :

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- 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 de propriété
- 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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 12 °, 3 ème alinéa :

“Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.”

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 ème 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 m² (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.

*

*

*

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.

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

- Zone UA : centre ancien traditionnel de l'agglomération
- Zone UB : zone périphérique à dominante d'habitat individuel édifié sous forme de lotissements
- Zone UC : zone périphérique à dominante d'habitat individuel édifié au coup-par-coup
- Zone UE : zone à dominante d'équipements collectifs
- Zone UX : zone à vocation d'activités diverses.

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit principalement des parties construites les plus anciennes de Champeaux, édifiées en général en ordre continu le long des voies et qui représentent un patrimoine architectural, urbain et paysager d'intérêt, au regard de la configuration construite comme de la qualité architecturale des bâtiments.

Le règlement se fixe pour objectifs :

- de favoriser le maintien et le développement des activités commerciales et de services qui caractérisent ce bourg rural ;
- de permettre l'adaptation des bâtiments existants, tout en préservant leurs principales caractéristiques typologiques et d'implantation.

La zone comporte deux secteurs :

- UAa, qui est constitué des îlots construits les plus denses et les plus centraux ;
- UAb, qui caractérise les autres îlots anciens, de densité construite moindre que dans le secteur UAa.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les constructions telles que salles des fêtes, dancing et salles de spectacle.
- Les établissements artisanaux ou industriels, à l'exception des activités de services à la personne.
- Les installations de camping et le stationnement de caravanes. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites à l'article 1, sont admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes, accolées ou non.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines et qu'ils ne génèrent aucune nuisance, tant sanitaire qu'olfactive.
- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine, et notamment : les bureaux et services, ainsi que les activités artisanales et commerciales.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Cet accès devra présenter, pour tout terrain non bâti, une largeur de façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 10 mètres.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancoeur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante :
 - L'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement des voies de desserte, soit dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

- S'il existe déjà une ou plusieurs constructions édifiées sur la parcelle, ces dispositions pourront ne pas être respectées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Les bâtiments s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement à la façade, au moins égale :

- à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte que des baies secondaires.

L'implantation sur la limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder :
 - secteur UA a : néant ;
 - secteur UA b : 50 % de la superficie de la propriété.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation, à l'activité ou aux garages couverts, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) de 25 mètres carrés par propriété ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite autorisée par le C.O.S ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 mètres.

La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau. La hauteur totale des annexes non accolées est limitée à 5 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les toitures seront à deux pans ou plus, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Cependant les places de stationnement couvertes pourront être traitées avec une toiture en terrasse ou de pente inférieure à 30°.

Les toitures des annexes accolées pourront être à un seul pan, en respectant des pentes comprises entre 30° et 45°.

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré par :

- Des châssis basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire.
- Des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 140 cm. Dans le cas de plusieurs lucarnes, celles-ci devront être identiques. Leur couverture sera à deux pentes comprises entre 35° et 45° exclusivement.

La somme des largeurs de ces baies implantées en toiture ne pourra être supérieure au tiers de la longueur de la façade. Les lucarnes rampantes et "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée ou d'un garage.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériaux de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

Les matériaux de couverture des annexes et dépendances présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

Parements extérieurs

- Les matériaux de remplissage tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur ; l'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

- Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.
- Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faîtage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

Les percements des façades devront être réalisés dans de bonnes proportions et seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite ; on évitera la multiplicité des types de baies.

Leurs proportions seront soumises aux critères suivants :

- La proportion des baies assurant l'éclairage des pièces principales, autres que cuisine, cellier, etc. sera plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2,00 m dont le revêtement sera identique à celui de la construction, soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage soutenu par des potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Cependant, sur les limites séparatives de propriétés, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les portes et portillons éventuels seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

De même, pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle

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 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 aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins : deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de SHON ; au-delà de 120 m² de SHON, une place supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la SHON affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce.

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel ; dix mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin, soit potager, soit d'agrément. Les haies implantées à l'alignement des voies seront composées d'essences locales diversifiées. Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à : secteur UAa : néant ; secteur UAb : 0,60.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U , et son extension dans la limite de 20 mètres carrés de SHON ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit essentiellement des parties construites les plus récentes de Champeaux, édifiées principalement sous forme de lotissements à usage d'habitation.

Le règlement se fixe pour objectif de permettre l'évolution normale des bâtiments existants, tout en préservant leurs principales caractéristiques, typologiques et d'implantations.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les constructions telles que salles des fêtes, dancing et salles de spectacle.
- Les établissements artisanaux ou industriels, à l'exception des activités de services à la personne.
- Les installations de camping et le stationnement de caravanes. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites à l'article 1, sont admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes, accolées ou non.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines et qu'ils ne génèrent aucune nuisance, tant sanitaire qu'olfactive.
- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine, et notamment : les bureaux et services ; les activités artisanales et commerciales, si elles sont limitées aux services à la personne.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra présenter, pour tout terrain non bâti, une largeur de façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 15 mètres.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux

de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancoeur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 mètres carrés.

En cas de division, cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division, y compris ceux qui sont déjà construits.

La règle de superficie énoncée ci-dessus, ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- sur une propriété bâtie ou non bâtie, aux annexes (garages, bûchers, abris de jardin ...) non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non au bâtiment principal et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 25 m² par propriété, cette dernière condition ne s'appliquant pas aux garages couverts.

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

- Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante :
 - L'implantation des constructions s'effectuera soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres, soit dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines.
 - S'il existe déjà une ou plusieurs constructions édifiées sur la parcelle, ces dispositions pourront ne pas être respectées.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Les bâtiments s'implanteront soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement à la façade, au moins égale :
 - à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte que des baies secondaires.

L'implantation sur la limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain pour les constructions principales et 10 % pour les annexes. Cependant, dans le cas de garages couverts, l'emprise au sol est limitée à 40 %.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) de 25 mètres carrés par propriété ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite autorisée par le C.O.S ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 10 mètres.

La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau. La hauteur totale des annexes non accolées est limitée à 5 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les toitures seront à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Cependant les places de stationnement couvertes pourront être traitées avec une toiture en terrasse ou de pente inférieure à 30°.

Les toitures des annexes accolées pourront être à un seul pan, en respectant des pentes comprises entre 30° et 45°.

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré par :

- Des châssis basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire.
- Des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 140 cm.
Dans le cas de plusieurs lucarnes, celles-ci devront être identiques. Leur couverture sera à deux pentes comprises entre 35° et 45° exclusivement.

La somme des largeurs de ces baies implantées en toiture ne pourra être supérieure au tiers de la longueur de la façade. Les lucarnes rampantes et "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée ou d'un garage.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

Les matériaux de couverture des annexes et dépendances présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

Parements extérieurs

- Les matériaux de remplissage tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur ; l'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

- Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.
- Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faîtage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

Les percements des façades devront être réalisés dans de bonnes proportions et seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite ; on évitera la multiplicité des types de baies.

Leurs proportions seront soumises aux critères suivants :

- La proportion des baies assurant l'éclairage des pièces principales, autres que cuisine, cellier, etc. sera plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 1,70 m dont le revêtement sera identique à celui de la construction, soit par des haies vives

éventuellement doublées par un grillage soutenu par des potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Cependant, sur les limites séparatives de propriétés, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les portes et portillons éventuels seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

De même, pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle

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 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 aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette 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 répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

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.

Constructions à usage d'habitation :

- Il sera créé au moins :
 - deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de SHON ;
 - au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin, soit potager, soit d'agrément.

Les haies implantées à l'alignement des voies seront composées d'essences locales diversifiées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,35.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, et son extension dans la limite de 20 mètres carrés de SHON ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de parties construites récentes de Champeaux, principalement périphériques, édifiées sous forme de constructions individuelles réalisées au coup par coup.

Le règlement se fixe pour objectifs de conserver les caractéristiques dominantes de cette zone : une faible densité construite et un style pavillonnaire résidentiel, dans le respect toutefois de la qualité architecturale et urbaine du village.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Les constructions telles que salles des fêtes, dancing et salles de spectacle.
- Les établissements artisanaux ou industriels, à l'exception des activités de services à la personne.
- Les installations de camping et le stationnement de caravanes. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites à l'article 1, sont admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes, accolées ou non.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines et qu'ils ne génèrent aucune nuisance, tant sanitaire qu'olfactive.
- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine, et notamment : les bureaux et services ; les activités artisanales et commerciales, si elles sont limitées aux services à la personne.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra présenter, pour tout terrain non bâti, une largeur de façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 15 mètres.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux

de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancoeur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'en limite du domaine public, en un point à déterminer en avec les services gestionnaires.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 mètres carrés.

En cas de division, cette règle devra être respectée pour chacun des terrains issus de la division, y compris ceux qui sont déjà construits.

Les règles de superficie énoncées ci-dessus, ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- sur une propriété bâtie ou non bâtie, aux annexes (garages, bûchers, abris de jardin ...) non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non au bâtiment principal et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 25 m² par propriété, cette dernière condition ne s'appliquant pas aux garages couverts.

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

- Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante : l'implantation des constructions s'effectuera soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres, soit dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

- S'il existe déjà une ou plusieurs constructions édifiées sur la parcelle, ces dispositions pourront ne pas être respectées.

Une marge de reculement de 50 mètres minimum, portée au plan n° 3.2, est en outre imposée face à la salle des fêtes.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les bâtiments s'implanteront soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement à la façade, au moins égale :
 - à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte que des baies secondaires.

L'implantation sur la limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain pour les constructions principales et 10 % pour les annexes. Cependant, dans le cas de garages couverts, l'emprise au sol est limitée à 40 %.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) de 25 mètres carrés par propriété ;
 - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite autorisée par le C.O.S ;
 - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UC.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 10 mètres.

La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau. La hauteur totale des annexes non accolées est limitée à 5 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les toitures seront à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Cependant les places de stationnement couvertes pourront être traitées avec une toiture en terrasse ou de pente inférieure à 30°.

Les toitures des annexes accolées pourront être à un seul pan, en respectant des pentes comprises entre 30° et 45°.

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré par :

- Des châssis basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire.
- Des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 140 cm.
Dans le cas de plusieurs lucarnes, celles-ci devront être identiques. Leur couverture sera à deux pentes comprises entre 35° et 45° exclusivement.

La somme des largeurs de ces baies implantées en toiture ne pourra être supérieure au tiers de la longueur de la façade. Les lucarnes rampantes et "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée ou d'un garage.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

Les matériaux de couverture des annexes et dépendances présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

Parements extérieurs

- Les matériaux de remplissage tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur ; l'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

- Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.
- Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faîtage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

Les percements des façades devront être réalisés dans de bonnes proportions et seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite ; on évitera la multiplicité des types de baies.

Leurs proportions seront soumises aux critères suivants :

- La proportion des baies assurant l'éclairage des pièces principales, autres que cuisine, cellier, etc. sera plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 1,70 m dont le revêtement sera identique à celui de la construction, soit par des haies vives

éventuellement doublées par un grillage soutenu par des potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Cependant, sur les limites séparatives de propriétés, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les portes et portillons éventuels seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

De même, pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle

ARTICLE UC.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 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 aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette 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 répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

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.

Constructions à usage d'habitation :

- Il sera créé au moins :
 - deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de SHON ;
 - au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin, soit potager, soit d'agrément.

Les haies implantées à l'alignement des voies seront composées d'essences locales diversifiées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,30.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, et son extension dans la limite de 20 mètres carrés de SHON ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UC.2.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située à l'entrée Est du village, entre la RD 57 et la RD 215, où sont exclusivement implantés des équipements publics, propriété de la Commune.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère exceptionnel, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancœur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm. (voir dans le contexte du schéma directeur d'assainissement)

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement à la façade, au moins égale :

- à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte que des baies secondaires.

L'implantation sur la limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas, sauf quant aux prescriptions relatives aux retraits concernant les vues :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UE.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faitage limitée à 11 mètres.

La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau. La hauteur totale des annexes non accolées est limitée à 5 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les constructions respecteront le caractère du site, pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Les enduits de façade se rapprocheront des enduits traditionnels locaux. Ils seront de finition grattée ou lissée pour marquer des modénatures.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage.

ARTICLE UE.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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement dans la zone considérée.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligations de planter

Les haies implantées à l'alignement des voies seront composées d'essences locales diversifiées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX identifie les implantations industrielles ou artisanales édifiées en périphérie Est du village.

La vocation de ces terrains est maintenue. Le site présente cependant une qualité d'intégration paysagère qui nécessiterait des améliorations. Le présent règlement vise à remplir cet objectif, tout en permettant une évolution souhaitable de ces entreprises.

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UX.2 ci-dessous et notamment :
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les lotissements et constructions, à condition qu'ils soient à usage principal d'activités diverses, y compris les bureaux et l'hôtellerie.
- Les clôtures et annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers, à condition qu'ils soient liés aux constructions ou aux ouvrages autorisés.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.
- La démolition, la construction ou la modification de tout ou partie d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être subordonnée à des conditions destinées à favoriser une meilleure intégration de l'ensemble dans les paysages naturels ou construits, suivant les modalités fixées aux articles UX.11 (aspect extérieur) et UX.13 (plantations) ci-après.
- La création, l'aménagement ou l'extension d'établissements industriels ou artisanaux nouveaux, constituant ou non des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous les conditions suivantes :
 - . toutes dispositions seront prises, éventuellement dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - . les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative.
- Les entrepôts commerciaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancoeur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm. (voir dans le contexte du schéma directeur d'assainissement)

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

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

- Les bâtiments s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement à la façade, au moins égale :
 - à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte que des baies secondaires.

L'implantation sur la limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions, de toute nature y compris les annexes, 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 UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + Comble.
La hauteur totale des constructions de toutes natures n'excèdera pas 11 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les combles et toitures de toute construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions à usage d'activités et les constructions annexes, isolées ou non, devront être couvertes par une toiture à deux versants ou plus, dont la pente pourra être inférieure à 35 °.

Les toitures présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériaux de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

S'agissant d'annexes, il devra être fait usage de matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur. L'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages et matériaux de toiture, si ces matériaux sont employés, devront être teintés ou laqués. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les couleurs seront choisies dans les ocres pâles ou les gris clairs pour les bardages ; les bruns et les rouges sombres pour les toitures. Le choix de coloris sera limité à trois couleurs par construction.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi de plaques de béton non revêtues sur une hauteur de plus de 0,5 m est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. L'emploi du blanc pur est interdit.

Pour les clôtures sur rues, un retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage.

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'amélioration de leur aspect extérieur.

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 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. Elle n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette 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 répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

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.

Constructions à usage d'habitation :

- Il sera créé au moins :
 - deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de SHON ;
 - au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette* de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel ; dix mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

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

Les écrans visuels imposés en limites de propriété, en application des dispositions de l'article UX.2, seront constitués de haies naturelles composées d'essences locales diversifiées, à feuilles caduques, persistantes ou marcescentes.

L'emploi exclusif de cônifères est interdit. Les essences recommandées sont les suivantes : charme (*Carpinus betulus*), noisetier (*Corylus avellana*), aubépine monogyne (*Crataegus monogyna. a*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), lilas commun (*Syringa vulgaris*), spirée feuilles de saule (*Spiræa salicifolia*), fusain (*Evonymus europæanus*).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...).

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

- Zone 1 AU : zone périphérique d'urbanisation future à vocation d'habitat individuel
- Zone 2 AU : zone d'urbanisation future différée
- Zone AUx : zone périphérique d'urbanisation future à vocation d'activités
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, aujourd'hui insuffisamment équipée, vouée principalement à l'habitat individuel, et dont l'urbanisation est possible sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissements, opérations de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des principes mentionnés dans les "orientations d'aménagement" (pièce n° 2.2).

L'objectif poursuivi à travers ces opérations est de permettre une diversification dans la composition du parc de logements (locatifs ou en accession, aidés ou non), dans le respect d'un principe de mixité sociale, et de la qualité architecturale comme de la composition urbaine du village.

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332.6.1, L.332.9 (rappelés en annexe, dernière page du règlement) et L.332.15 du code de l'urbanisme.

Le secteur 1AU, situé au Sud du village, comporte des "plantations à réaliser", liées à la création d'un cheminement piétonnier, incluses dans la zone 1AU et au contact avec la zone A, de manière à favoriser une bonne intégration de la frange construite dans le paysage naturel et à développer les liaisons douces (piétonnières et cyclables).

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

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

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU.2 ci-dessous et notamment :

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.

- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.

- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des principes mentionnés dans les "orientations d'aménagement" :

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, à condition que chaque opération concerne l'ensemble de la zone.
 - Les clôtures et annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées.
 - Les installations et travaux divers, à conditions qu'ils soient liés aux constructions ou aux ouvrages autorisés.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra présenter une largeur de façade directe sur rue, jusqu'au droit de la construction à édifier, au moins égale à 12 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Les voies de desserte internes devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres. Elles seront réalisées dans les règles de l'art, en termes de structure de chaussée et de finitions. Une aire de retournement provisoire pourra être demandée, dans l'attente d'un bouclage ultérieur avec une autre voie.

Un élargissement des voies de desserte existantes pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancoeur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

ARTICLE 1AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructibles les terrains doivent présenter une superficie moyenne au moins égale à 450 mètres carrés, avec un minimum de 350 mètres carrés.
- En cas de division, cette règle devra être respectée, dans chaque secteur, pour chacun des terrains issus de la division. Le nombre de lots présentant la superficie minimale requise (350 m²) est limité à six.

Les règles de superficie et de dimensions énoncées ci-dessus, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

- Toute construction doit respecter la règle suivante :

L'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement des voies actuelles ou futures, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, une marge de reculement au moins égale à 7 m pourra être imposée au droit des portes de garage.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

A l'intersection d'une voie nouvelle avec une voie existante et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 4 mètres.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Les bâtiments s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement à la façade, au moins égale :

- à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte que des baies secondaires.

L'implantation sur la limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'édification de plusieurs constructions principales à usage d'habitation est interdite sur une même propriété qui ne présenterait pas au moins autant de fois la superficie minimale requise qu'il y aurait de constructions.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 35 % 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

- Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faitage limitée à 10 mètres.

La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau. La hauteur totale des annexes non accolées est limitée à 5 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les toitures seront à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Cependant les places de stationnement couvertes pourront être traitées avec une toiture en terrasse ou de pente inférieure à 30°.

Les toitures des annexes accolées pourront être à un seul pan, en respectant des pentes comprises entre 30° et 45°.

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré par :

- Des châssis basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire.
- Des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 140 cm.

Dans le cas de plusieurs lucarnes, celles-ci devront être identiques. Leur couverture sera à deux pentes comprises entre 35° et 45° exclusivement.

La somme des largeurs de ces baies implantées en toiture ne pourra être supérieure au tiers de la longueur de la façade. Les lucarnes rampantes et "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée ou d'un garage.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. Les matériaux de couverture des annexes et dépendances présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

Parements extérieurs

Les matériaux de remplissage tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur ; l'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

- Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.
- Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faîtage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

Les percements des façades devront être réalisés dans de bonnes proportions et seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite ; on évitera la multiplicité des types de baies.

Leurs proportions seront soumises aux critères suivants :

- La proportion des baies assurant l'éclaircissement des pièces principales, autres que cuisine, cellier, etc. sera plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 1,70 m dont le revêtement sera identique à celui de la construction, soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage soutenu par des potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Cependant, sur les limites séparatives de propriétés, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les portes et portillons éventuels seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

De même, pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle

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 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 aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette 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 répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

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.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de SHON ;
- au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin, soit potager, soit d'agrément.

Les haies implantées à l'alignement des voies seront composées d'essences locales diversifiées.

Les "plantations à réaliser", liées à la création d'un cheminement piétonnier, seront composées de tilleuls ou d'essences fruitières.

Elles seront doublées d'une haie basse constituée d'essences locales diversifiées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

- Cette zone est actuellement à usage agricole ou de jardins. Elle comporte deux secteurs, identifiés en périphérie Est du village, l'un situé de part et d'autre du chemin rural n° 29, l'autre situé au lieu-dit "la Tuilerie", dans le prolongement naturel d'un lotissement existant.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation à terme, sous réserve de pouvoir y exercer une politique communale d'acquisitions foncières. Sa situation géographique particulièrement propice en fait, en effet, le lieu privilégié d'un développement coordonné de l'urbanisation.

Néanmoins, les possibilités actuelles de construction et le niveau de desserte en réseaux divers sont tels qu'il n'est pas possible d'envisager une urbanisation immédiate, faute d'équipement suffisant et au regard des objectifs démographiques retenus. Aucune urbanisation n'y sera donc admise dans le cadre du présent P.L.U. Elle devra rester non bâtie jusqu'au terme de la réalisation du schéma directeur local, mais son ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer par 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 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant d'une autorisation au titre du droit de l'urbanisme et notamment :
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

2 - Sont admis sous conditions :

- Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise.

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

Aucune occupation ou utilisation du sol n'étant admise, il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune occupation ou utilisation du sol n'étant admise, il n'est pas fixé de règle.

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

Aucune occupation ou utilisation du sol n'étant admise, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AUx identifie le secteur d'extension des implantations industrielles ou artisanales édifiées en périphérie Est du village, sur des terrains aujourd'hui insuffisamment équipés.

Les renforcements et les extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332.6.1, L.332.9 (rappelés en annexe, dernière page du règlement) et L.332.15 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article AUx.2 ci-dessous et notamment :
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- Les lotissements et constructions, à condition qu'ils soient à usage principal d'activités diverses, y compris les bureaux et l'hôtellerie.
- Les clôtures et annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers, s'ils sont liés aux constructions ou aux ouvrages autorisés.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures.
- La création, l'aménagement ou l'extension d'établissements industriels ou artisanaux nouveaux, constituant ou non des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous les conditions suivantes :
 - . Toutes dispositions seront prises, éventuellement dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - . les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative.
- Les entrepôts commerciaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Les voies de desserte internes devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 10 mètres. Elles seront réalisées dans les règles de l'art, en termes de structure de chaussée et de finitions.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancoeur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm. (voir dans le contexte du schéma directeur d'assainissement)

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'en limite du domaine public, en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

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

- Les bâtiments s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance, mesurée perpendiculairement à la façade, au moins égale :

- à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte que des baies secondaires.

L'implantation sur la limite séparative, ou en respectant un retrait de 2 mètres minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

- Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions, de toute nature y compris les annexes, 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 sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + Comble.

La hauteur totale des constructions de toutes natures n'excèdera pas 11 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les combles et toitures de toute construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions à usage d'activités et les constructions annexes, isolées ou non, devront être couvertes par une toiture à deux versants ou plus, dont la pente pourra être inférieure à 35 °.

Les toitures présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

S'agissant d'annexes, il devra être fait usage de matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre ou de mâchefer, parpaings de ciment, briques alvéolaires ...).

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur. L'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

Pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages et matériaux de toiture, si ces matériaux sont employés, devront être teintés ou laqués. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les couleurs seront choisies dans les ocres pâles ou les gris clairs pour les bardages ; les bruns et les rouges sombres pour les toitures. Le choix de coloris sera limité à trois couleurs par construction.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi de plaques de béton non revêtues sur une hauteur de plus de 0,5 m est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres. L'emploi du blanc pur est interdit.

Pour les clôtures sur rues, un retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage.

L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'amélioration de leur aspect extérieur.

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 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. Elle n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette 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 répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

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.

Constructions à usage d'habitation :

- Il sera créé au moins :
 - deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de SHON ;
 - au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette* de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel ; dix mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE AUx.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

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

Les plantations seront composées d'essences locales diversifiées, à feuilles caducques, persistantes ou marcescentes. L'emploi exclusif de conifères est interdit.

Les essences recommandées sont les suivantes : charme (*Carpinus betulus*), noisetier (*Corylus avellana*), aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), lilas commun (*Syringa vulgaris*), spirée feuilles de saule (*Spiraea salicifolia*), fusain (*Evonymus europaeus*).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

• Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées principalement 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.

La zone A comporte trois secteurs :

- A a, constitué par l'essentiel des terres cultivées et ne comportant pas de bâtiments d'exploitation ;
- A b, identifiant les sièges d'exploitation agricole et réservé à l'implantation de leurs constructions ;
- A c, réservé à l'emprise de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures qui ne sont pas visées à l'article A.2 ci-dessous, et notamment :
- Le comblement des mares et douves existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les installations de camping et le stationnement de caravanes. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - Les annexes, accolées ou non, aux constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
 - Les équipements publics d'intérêt général à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine.
 - Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux constructions ou installations autorisées.
 - Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution de l'énergie électrique, y compris celles à haute ou moyenne tension. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Dans le secteur A b :
 - Les constructions liées à l'activité agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, mais à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, à moins que des gênes, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable.

- Les constructions destinées aux ouvriers et aux exploitants agricoles sont limitées à une habitation par exploitation et à la condition que la présence du salarié au siège de l'exploitation soit nécessaire.
- Les installations et dépôts classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.
- En cas de désaffectation des bâtiments d'exploitation agricole désignés sur le plan n° 3.2 comme soumis aux dispositions de l'article L.123-3-1, le changement de destination est autorisé pour du logement, à condition que celui-ci soit lié à l'exploitation d'une activité artisanale, commerciale, hôtelière ou de bureaux s'implantant sur le même site.
- Dans le secteur A c :
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux lignes de transport d'énergie électrique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Ancoeur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm. (voir dans le contexte du schéma directeur d'assainissement)

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'en limite du domaine public, en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante :
 - L'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement des voies de desserte, soit dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines.
 - S'il existe déjà une ou plusieurs constructions édifiées sur la parcelle, ces dispositions pourront ne pas être respectées.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contigües édifiées sur une même unité foncière.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + Comble. La hauteur totale des constructions n'excèdera pas 11 mètres, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont déconseillées, en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel, tels que les silos.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures seront à deux pans ou plus, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Cependant les places de stationnement couvertes pourront être traitées avec une toiture en terrasse ou de pente inférieure à 30°.

Les toitures des annexes accolées pourront être à un seul pan, en respectant des pentes comprises entre 30° et 45°.

Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairage de ceux-ci pourra être assuré par :

- Des châssis basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire.
- Des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 140 cm.

Dans le cas de plusieurs lucarnes, celles-ci devront être identiques. Leur couverture sera à deux pentes comprises entre 35° et 45° exclusivement.

La somme des largeurs de ces baies implantées en toiture ne pourra être supérieure au tiers de la longueur de la façade. Les lucarnes rampantes et "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée ou d'un garage.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

S'agissant d'annexes ou de bâtiments techniques à usage agricole, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

La pente de la toiture des bâtiments techniques à usage agricole pourra en outre être inférieure à 35°.

Parements extérieurs

- Les matériaux de remplissage tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur ; l'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

- Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.

- Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faîtage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

Les percements des façades devront être réalisés dans de bonnes proportions et seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite ; on évitera la multiplicité des types de baies.

Leurs proportions seront soumises aux critères suivants :

- La proportion des baies assurant l'éclairage des pièces principales, autres que cuisine, cellier, etc. sera plus haute que large.

- Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

Pour les bâtiments techniques à usage agricole, les bardages et matériaux de toiture, si ces matériaux sont employés, devront être teintés ou laqués. L'emploi du blanc pur est interdit.

Les couleurs seront choisies dans les ocres pâles ou les gris clairs pour les bardages ; les bruns et les rouges sombres pour les toitures. Le choix de coloris sera limité à deux couleurs par construction.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2,00 m dont le revêtement sera identique à celui de la construction, soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage soutenu par des potelets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Cependant, sur les limites séparatives de propriétés, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les portes et portillons éventuels seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

De même, pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle

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 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 aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette 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 répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de SHON ;
- au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la SHON affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce.

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : une chambre d'hôtel ; dix mètres carrés de salle de restaurant.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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 surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin, soit potager, soit d'agrément.

Les haies implantées à l'alignement des voies seront composées d'essences locales diversifiées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel et de grande qualité paysagère qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. Elle porte principalement sur la vallée du ru d'Ancoeur et le parc du château d'Aunoy.

Elle comporte aussi un secteur Nb, qui identifie les espaces naturels interstitiels situés dans le village (jardins, parcs).

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures qui ne sont pas visées à l'article N.2 ci-dessous, et notamment :
- Le comblement des mares et douves existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les installations de camping et le stationnement de caravanes. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Dans l'ensemble de la zone :
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.
 - Les équipements publics d'intérêt général, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine.
 - Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R.422.3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution de l'énergie électrique, y compris celles à haute ou moyenne tension.

Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Les installations et travaux divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux constructions ou installations autorisées.

- En outre, dans le secteur Nb :

L'aménagement des constructions existantes et la création d'installations d'accueil du public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement sur le réseau unitaire d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant du rû d'Anccœur, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à 1 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm. (voir dans le contexte du schéma directeur d'assainissement)

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain jusqu'en limite du domaine public, en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière.

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

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 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, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

DEFINITIONS

1 - 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 constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

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 prévoir 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.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts

et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

3 - 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 le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition 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 ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

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."

4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

5 - 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 soient soumis ou non au 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'alignement.

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 chapitre 1er et II du titre 1 er 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 d'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 mais où ce plan n'a pas encore été approuvé, ainsi que dans tout

espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963;
- si les coupes entrent dans la cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

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

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

a) dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-4 à L.421-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

6 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

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

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

7 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

8 - 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.

ANNEXES

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.)

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

ARTICLE R.111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 ; Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions

projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111-3

(Décret n° 72-276 du 29 mars 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977; Décret n°81-534 du 12 mai 1981; Décret n°82-584 du 29 juin 1982; D. n°86-984 du 19 août 1986)

Abrogé.

ARTICLE R.111-3.2

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.4.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111- 4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.5. ; Décret n° 99-266 du 1er avril 1999)

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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

ARTICLE R.111-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.8 ; Décret n° 86-517 du 14 mars 1986)

abrogé.

ARTICLE R.111-14-2

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, art.9-11)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leur dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

(Décret n° 72-276 du 29 mars 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.10)

(Décret n°81-533 du 12 mai 1981; Décret n°83-812 du 9 sept. 1983; D. n°86-984 du 19 août1986)

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

ARTICLE R.111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976; Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.14.)

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

ARTICLE L.332-6-1

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

- 1°** a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L.332-1 ;
b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L.112-2 ;
c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;
d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;
e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du Code général des impôts.

- 2°** a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'art. L.35-4 du Code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421-3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 ;

d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

e) Les cesssions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332-9

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

Dans les communes où la taxe d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champs d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

ARTICLE L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'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.