

REGLEMENT

Version 2014

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.	Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2.	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3.	Division du territoire en zones	p.6
Article 4.	Adaptations mineures	p.8
Article 5.	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.8
Article 6.	Sites Archéologiques	p.8
Article 7.	Définitions	p.9

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U	p.13
Dispositions applicables à la zone UF	p.23
Dispositions applicables à la zone UL	p.27
Dispositions applicables à la zone UY	p.33

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU	p.41
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p.49

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A	p.53
--------------------------------------	------

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N	p.59
--------------------------------------	------

ANNEXES	p.63
----------------	-------------

I.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FAULQUEMONT délimité sur le plan n° 1 à l'échelle de 1/5000 par tiret entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS au 1^{er} octobre 2007

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R 111-14, R 111-16 à R111-20, R 111-22 à R 111-24...., les dispositions des articles R 111-2, R111-4, R111-15, R 111-21 restant applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

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

L'article R111-4

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

L'article R111-15

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

L'article R111-21

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

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes). L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-9 et L111-10, L123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L313-2 (alinéa 2) du Code de l'Urbanisme et L 331-6 du Code de l'Environnement :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L.111-10 : projet de travaux publics,
- articles L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du PLU,
- article L.311-2 : création d'une ZAC,
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article L 331-6 (Code Env.) : création d'un Parc National
- article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural (remembrement – aménagement).

4. Opérations d'utilité publique (L 421-6 du code de l'urbanisme):

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des

constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique

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

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

a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;

b) Les zones d'aménagement concerté ;

c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

d) 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 ;

e) Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.

f) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.

g) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1^œ, 2^œ et 3^œ de l'article L126-1 du code rural.

h) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier.

i) 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.

j) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

k) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10.

l) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9.

m) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

n) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.

o) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

p) Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;

q) Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;

r) Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les

critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.

- s) Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas.

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L 123-1-13 du code de l'urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme :

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U. et éventuellement complémentaires en application de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L 442-9 alinéa 2, figure dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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.

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

- La zone U

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements publics.

- La zone UF

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée au fonctionnement du service ferroviaire.

- La zone UY

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques et de formation.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont 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 les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

- La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

- La zone 2 AU

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

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole¹ ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont 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 et espaces 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.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

* * * *

Chacune de ces zones peut être divisée en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

¹ pour information, regroupe les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, accessoires et directement liées à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, locaux pour la vente de produits locaux...).

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D. 51 " le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ". Le SDAGE révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Il porte sur la période 2010-2015.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le code du patrimoine (articles L522-1 à L 522-4, L531, L541, L544, L621-26).

L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L522-1 à L522-4 du code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1^{er} du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L114-3 à L114-5 du code du patrimoine.

ARTICLE 7 - DEFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte.

Annexe : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale. L'annexe est réputée avoir la même destination que la construction principale.

Emprise au sol

En vertu de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Unité foncière ou terrain

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

Cette zone comprend :

- **un secteur tramé**, correspondant à un risque inondation modéré en zone urbaine, répertorié dans le P.P.R.I. reporté en annexe du P.L.U. ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter des conditions de réalisation, d'utilisation, d'exploitation.

Elle comprend aussi deux secteurs qui correspondent à des unités architecturales et urbaines spécifiques identifiées et isolées afin d'en préserver les caractéristiques :

- un secteur correspondant au **centre ancien** où les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu ; à Faulquemont, ce secteur est zoné en Ua ; à Chémery, ce secteur est cartographié aux plans graphiques sous l'appellation « centre village ».
- un secteur correspondant à **la zone d'extension mixte** dans lequel le tissu urbain présente une structure différente,
- un secteur U.c correspondant à **la zone de la Cité**

L'article R.111-2 sera notamment appliqué :

- dans **le secteur tramé** indiqué sur les documents graphiques,

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation, selon la DCM du 29 mai 2008
3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

II- Zones de bruit

1. S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013 en annexe.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. Les constructions à usage d'activité agricole,
3. Les constructions à usage d'habitation implantées en seconde ligne d'urbanisation en secteur Ua et au sein du tissu bâti en ordre continu dans le centre village de Chémery,

4. L'aménagement de terrains pour le camping,
5. Le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
6. Les carrières ou décharges,
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
 - les parcs de loisir,
 - les habitations légères de loisirs,
8. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les RD 910 et RD 20, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

II- Sont, en outre, interdits dans le secteur tramé :

1. Tout nouvel aménagement sous la cote de référence à des fins habitables et d'activités de quelque nature qu'elles soient.
2. Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accidents majeurs relatifs à certains établissements publics

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article U 1:

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment existant ou approprié, ou situées en fond de parcelles et masquées par un rideau de haies.
5. Les panneaux solaires, à condition qu'ils ne soient pas installés sur le terrain à l'avant de la façade principale sur rue de la construction.
6. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article U 1.
7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1 situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

II- Sont admises sous conditions dans le secteur tramé :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1 à condition que les planchers habitables soient au dessus de la cote de référence de crue centennale.

2. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.

3. Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation des sols à condition de ne pas augmenter la population exposée sous la cote de référence, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisances et la vulnérabilité des biens et activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 m. Pour les parcelles situées en bordure et à l'Ouest de l'avenue André Gouy, la création d'accès sur cette voie est interdite ; les accès à ces parcelles doivent obligatoirement se faire via les voies classées en zone U

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Toutefois, cette emprise minimale peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une habitation individuelle.
- la sécurité publique ; notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur :

- les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- le chemin de la bigoterie, situé à l'arrière de la rue principale, en centre ancien de Chémery.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être raccordées à un seul dispositif collectif.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Les parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un dispositif de séparation des hydrocarbures.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement avec épandage, pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie minimale de 600 m².

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

I. Dispositions générales :

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique (hors agglomération) :

- RD 19 , RD 20C, RD 20D et RD 910 : 10 m comptés depuis l'emprise de la voie.
- Voie ferrée Paris-Francfort : 25 m comptés depuis l'emprise de la voie.

II. Dispositions spéciales applicables selon les secteurs :

1. Dans le secteur Ua et au centre village de Chémery :

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, au minimum les 2/3 de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Si cette règle ne peut être suivie pour des raisons de découpages parcellaires, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale devra être bâtie sur limite de terrain.

Hormis les carports et annexes de type local à vélo, local à poubelles, les autres annexes aux constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

2. Dans la zone d'extension mixte :

a. Pour les constructions principales implantées en première ligne d'urbanisation :

Lorsque les terrains adjacents sont construits, la ou les façade(s) sur rue de la construction principale projetée doit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Si les deux terrains ou un seul terrain adjacent(s) ne sont pas construits, la ou les façade(s) sur rue de la construction principale projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 20 m de l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. Les règles d'implantation s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer.

La construction principale doit s'implanter en recul des marges indiquées au plan de zonage lorsqu'elles sont figurées.

Les extensions de la construction principale existante devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes

Dans le cas d'une construction principale bâtie sur un terrain situé à l'angle de deux rues, la façade sur rue de ladite construction devra être implantée dans la bande formée par les façades des constructions principales voisines les plus proches ; toutefois, s'il n'est pas possible de respecter cette prescription, la façade sur rue de la construction principale devra être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

La façade sur rue des constructions annexes ne devra pas être implantée en avant de la façade de la construction principale, cette prescription ne concernant pas les carports et annexes de type local à vélo, local à poubelles.

b. Pour les constructions principales implantées en seconde ligne d'urbanisation :

La façade sur rue de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 40 et 55 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement. La façade sur rue des constructions annexes ne devra pas être implantée en avant de la façade de la construction principale, cette prescription ne concernant pas les carports et annexes de type local à vélo, local à poubelles.

3. Dans le secteur de la Cité U.c :

Lorsque les terrains adjacents sont construits, la ou les façade(s) sur rue de la construction principale projetée doit être implantée **selon le même recul et la même orientation de façade.**

Si les deux terrains ou un seul terrain adjacent(s) ne sont pas construits, la construction devra respecter les règles d'implantations stipulées en zone U.

Les extensions de la construction principale existante devront respecter au minima le recul de la construction existante par rapport au domaine public. Si la parcelle est située à un angle de deux rues, l'extension devra respecter le recul de la façade principal et se située à au moins 5 m de la seconde voie. Est considérée comme façade principale :

- soit l'unique façade donnant sur l'espace publique
- soit la façade jumelée avec la parcelle voisine
- soit, dans le cas de parcelle d'angle ne répondant pas aux deux cas précédents, la plus longue façade donnant sur l'espace public.

La façade sur rue des constructions annexes ne devra pas être implantée en avant de la façade principale (définition ci-avant) de la construction d'habitation.

L'annexe peut s'accoler selon le même recul qu'une construction implantée en mitoyenneté sur la parcelle adjacente.

Cette prescription ne concerne pas les carports et annexes de type local à vélo, local à poubelles.

4. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable, les constructions pourront être :

- soit établies en limite d'emprise,
- soit implantées avec un recul au moins égal en tout point à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

5. Cet article ne s'applique ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées, concourant aux missions de services publics.

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

1. Dans le secteur Ua et dans les secteurs construits en ordre continu au centre village de Chémery :

Sur une profondeur de 20 m, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieur à 3 m. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

Au-delà de cette profondeur de 20 m, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 m.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter une distance minimum de 6 m. Cette prescription ne concerne pas les annexes à l'habitation.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

1. A l'exception du **centre village de Chémery et du secteur Ua**, l'emprise au sol totale des constructions, annexes incluses, édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

2. Cependant, pour des cas spécifiques et par adaptation mineure, ce pourcentage pourra être majoré si son application stricte ne permet pas d'édifier d'une construction rationnelle, en particulier quand il s'agit d'une parcelle d'angle.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur Ua et dans le centre village de Chémery:

- a. la hauteur à l'égout de toiture, de la construction principale ou implantée en façade sur rue, devra s'inscrire dans la fourchette des hauteurs à l'égout de toiture des constructions principales directement voisines ; la hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- b. seul un niveau sous combles sera autorisé pour ces constructions

2. **Dans le tissu mixte d'extension**, la hauteur de la construction projetée doit être en harmonie avec celles des constructions voisines à l'égout de toiture et au faîtage.

3. Dans le secteur de la Cité U.c :

La hauteur à l'égout de toiture et au faîtage, de la construction principale ou implantée en façade sur rue, devra s'inscrire dans la fourchette des hauteurs à l'égout de toiture des constructions principales voisines (avec une marge de +/- 1m) sauf dans le cas de mitoyenneté où les hauteurs doivent être strictement respectées); la hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

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

5. La hauteur au faîtage des constructions annexes, garages, mesurée du TN avant tout remaniement doit être inférieure à 5 m. Cette hauteur est réduite à 3,50 m lorsque ces constructions sont implantées en limite séparative.

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics, ni aux éléments structurants prévus dans le cadre d'une opération complétant l'urbanisation du centre ancien.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dans l'ensemble de la zone :

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs admises pour le recouvrement des façades et murs devront être choisies parmi celles du nuancier communal.
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

1.2. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

1.3. Les constructions principales bâties sur terrain situé à l'angle de deux rues, devront traiter l'angle en présentant deux façades sur rue principales

1.4. Concernant les annexes :


Volume et toiture

- Les couvertures en tôle et bacs aciers sont interdites.
- La couleur de la toiture devra s'apparenter à celle de la construction principale

Matériaux, aspect et couleurs

- Les annexes pourront être construites en bois.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert (ex : agglomérés).
- La couleur des enduits devra s'apparenter à celle de la construction principale.

Clôtures

Les murs de clôture signalés au plan avec le symbole  doivent être préservés. Ils peuvent être uniquement modifiés pour créer un accès à la parcelle.

1.5. **Dans le secteur tramé**, les clôtures devront être conçue et implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux : les dispositifs à claire-voie seront préférés aux murs bahuts et murs de sous-bassement.

2. Dans le secteur de la Cité U.c :

Les constructions doivent respecter le vocabulaire architectural des constructions existantes du même îlot, notamment en ce qui concerne :

- les ouvertures de façade
- les pentes et couleurs de toitures
- les volumétries

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

1. HABITATION

- | | |
|---|---|
| - Maison individuelle : | 2 emplacements |
| - Construction collective :
de logements | 1 emplacement par tranche entamée de
60m ² de surface de plancher
de logements |

2. HEBERGEMENT HOTELIER

1 emplacement par chambre

3. COMMERCE de plus de 100m² de S² de vente Restaurant :

1 emplacement pour 20m²,
1 emplacement par tranche de 12m² de salle

En secteur Ua et dans le centre village de Chémery

1 emplacement pour 40m²

Ce quota ne s'applique pas aux commerces du centre ville localisés le long du graphisme spécifique figurant aux plans de zonage.

4. BUREAUX

En secteur Ua et dans le centre ancien
de Chémery

1 emplacement pour 15m²
1 emplacement pour 30m²

5. ARTISANAT

En secteur Ua et dans le centre ancien
de Chémery

1 emplacement pour 100m²
1 emplacement pour 50m²

6. CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

- | | |
|---|------------------------------|
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 5 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 10 lits |
| - salles de réunions, spectacles,
cinéma : | 1 emplacement pour 10 places |

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de plancher². La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à obtention d'une autorisation, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

I - Dans le secteur Ua et au centre ancien de Chémery :

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

II - Dans le tissu mixte d'extension :

2. Des écrans boisés (arbres à haute tige ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1000 m².

3. Dans les opérations d'ensemble (groupes d'habitation, lotissements, immeubles collectifs, zones d'aménagement concerté) 10% de la surface totale du terrain seront réservés (hors parking) pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipement, ...).

III - Dans le secteur tramé :

4. Les haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UF

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone exclusivement réservée au fonctionnement du service ferroviaire.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008

II- Zones de bruit

1. S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013 en annexe.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, installations et dépôts de toute nature qui ne sont pas rendus nécessaires par l'exploitation du service ferroviaire.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UF 1:

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations.

2. Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients de R.F.F. ou de la S.N.C.F. sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire.

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Eau potable**

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

II - Assainissement**1. Eaux usées**

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Les parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

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

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à la catégorie générique de l'outillage, c'est-à-dire les équipements techniques (dispositifs de stockage et distribution de combustibles, pylônes d'éclairage,...), installations abritant le matériel ou l'appareillage (postes de signalisation, sous-stations électriques, centres d'appareillage de télécommunication,...) nécessaires au fonctionnement du chemin de fer.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les bâtiments d'activités peuvent être implantés sur limite séparative, lorsqu'ils ne présentent aucun risque de nuisance pour les activités implantées sur les parcelles voisines.

2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur les limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative doit être au moins de 5 m.

3. Une distance inférieure est autorisée pour les équipements techniques relevant de la catégorie générique de l'outillage, telle que définie à l'article UF 6.

4. Une distance supérieure peut être exigée pour les constructions nouvelles, si les conditions de sécurité en matière d'incendie l'exigent.

5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Dans l'hypothèse où la construction projetée est particulièrement visible de la zone urbaine voisine, la construction doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site environnant.

3. **Dans le secteur UF.i**, les clôtures devront être conçue et implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux : les dispositifs à claire-voie seront préférés aux murs bahuts et murs de sous-bassement.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

2. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Dans **le secteur UF.i**, clôtures, haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à des activités de sports et de loisirs, dans laquelle les constructions liées à cette affectation sont seules autorisées.

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

I- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

II- Zones de bruit

1. S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage:
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - industriel,
 - agricole,
 - forestier,
 - d'entrepôts commerciaux.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères
4. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route) sur la RD 20D.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UL 1 :

1. Les équipements collectifs et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement à condition :
 - a) d'être liés à des activités de sports, de loisirs ou de détente,

b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services sur la zone.

- hôtelier et de restauration, à condition que la conception ou la localisation de l'opération relative à leur réalisation ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

- d'équipements collectifs, non visés à l'alinéa ci-dessus, de bureaux, de services, de stationnement, à condition de répondre aux besoins de fonctionnement de la zone.

3. L'aménagement de terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, à condition que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

4. Les constructions d'hébergement et de loisirs, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises au régime du Code Forestier et des espaces boisés classés.

5. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

6. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UL 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être au minimum de 3,50 m.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m. Toutefois, cette emprise minimale peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une habitation individuelle.

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

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

2. Eaux pluviales

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

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

Les parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Si le document graphique ne prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de toute construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique (hors agglomération) :

- RD 20D : 10 m comptés depuis l'emprise de la voie.
- autres voies : 5 m comptés depuis l'emprise de la voie.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 40% de l'assiette foncière.

2. Toutefois, pour des cas particuliers et par adaptation mineure, ce taux pourra être fixé à 60% si l'application stricte ne permet pas l'édification d'une construction rationnelle, en particulier quand il s'agit d'une parcelle d'angle.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15 m (R+3), toutes superstructures techniques exclues. La hauteur absolue est fixée à 18 m.

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

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

1. HABITATION

- Maison individuelle : 2 emplacements

2. HEBERGEMENT HOTELIER	1 emplacement par chambre
3. COMMERCE de plus de 100m ² de S ² de vente Restaurant, cafétéria :	1 emplacement pour 20m ² 1 emplacement pour 12m ² de salle
4. BUREAUX de plus de 110 m ² :	1 emplacement pour 15m ²

5. CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

- salles de réunions, spectacles, cinéma : 1 emplacement pour 10 places
- stade : 1 emplacement pour 10 fauteuils

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher³. La valeur obtenue en application du calcul ci-dessus doit être arrondie à l'unité supérieure.

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

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

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Tout arbre abattu sera remplacé.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

³ au sens des articles L 112-1 et R112-2 du CU

ZONE UY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques et de formation, pouvant accueillir également des équipements et constructions publiques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. La zone UY est concernée par la carrière souterraine d'exploitation de l'anhydrite : la possibilité d'exploitation de cette carrière souterraine doit être préservée.

Cette zone comprend :

- **un secteur tramé**, correspondant à un risque inondation modéré en zone urbaine, répertorié dans le P.P.R.I. reporté en annexe du P.L.U. ; y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter des conditions de réalisation, d'utilisation, d'exploitation.

L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans **le secteur tramé** indiqué sur les documents graphiques.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue selon la DCM du 29 mai 2008.
3. Le permis de construire pourra être refusé en application de l'article R-111-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

II- Zones de bruit

1. S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013 en annexe et du 21 mars 2013.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à usage d'exploitation agricole, les chenils
2. L'aménagement de terrains pour le camping, les habitations légères de loisirs,
3. Les installations, constructions, travaux et aménagements divers suivants liés :
 - aux stands et champs de tir,
 - aux aires aménagées pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - aux parcs d'attraction, parcs résidentiels de loisirs et aire de jeux permanents,
 - aux garages collectifs de caravanes, couverts ou en plein air
4. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 910, la RD 20 ou la RD 19F, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

5. Hors déchetterie intercommunale, les dépôts non liés aux activités admises et non liés aux constructions et installations concourant aux missions de service public, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés.

6. Excepté les ouvrages publics et les carrières souterraines d'exploitation d'anhydrite, la construction de bâtiments et de murs, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à moins de 6 mètres de part et d'autre de la rive des cours d'eau.

7. Les constructions, installations ou ouvrages culturels.

8. Les constructions à usage de discothèques, salles des fêtes et de spectacles

9. Les changements de destination de constructions, installations, ouvrages existants correspondant à un usage interdit ci-dessus

II - Sont, outre, interdits dans le secteur tramé :

1. Tout nouvel aménagement sous la cote de référence à des fins habitables et d'activités de quelque nature qu'elles soient.

2. Les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 juin 1982, concernant les risques d'accidents majeurs relatifs à certains établissements publics.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UY 1:

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- qu'elles soient entièrement intégrées aux bâtiments principaux d'activités.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage de l'aire d'accueil des gens du voyage.

3. Les habitations légères, les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain, à condition qu'elles soient nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage et localisées à cet endroit.

4. Les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances (bruit, trépidations, odeurs, fumées, ...) incompatibles avec le caractère des quartiers voisins. Les carrières souterraines d'exploitation d'anhydrite ne sont pas concernées par cette prescription.

5. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise dans la zone.

6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 1 à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Les carrières souterraines d'exploitation d'anhydrite ne sont pas concernées par cette prescription.

7. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UY 1.

8. Les constructions destinées à accueillir des manifestations diverses non culturelles, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone d'activités.

9. Les carrières souterraines et les installations classées ou non liées à ces carrières, ainsi que les équipements nécessaires à leur exploitation, à condition qu'ils soient relatifs à l'exploitation d'anhydrite.

II - Sont autorisées sous conditions dans le secteur tramé :

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 1 à condition que les planchers habitables soient au dessus de la cote de référence.

2. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.

3. Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation des sols à condition de ne pas augmenter la population exposée sous la cote de référence, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisances et la vulnérabilité des biens et activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

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

2. La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures et la logistique de toute nature doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement communiquant avec une station d'épuration urbaine doit être autorisé par la collectivité dans les conditions définies par l'article L.35-8 du code de la Santé Publique et conformément à l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

2. Eaux pluviales

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

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

Les parkings de véhicules automobiles de plus de 20 places doivent être équipés d'un séparateur d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Si le document graphique ne prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de :

- 5 m par rapport à l'alignement des voies secondaires.
- 10 m par rapport à l'alignement des voies primaires.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique (hors agglomération) :

- RD 910 : 15 m comptés depuis l'emprise de la voie,
- RD 20 : 10 m comptés depuis l'emprise de la voie.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Prescriptions particulières :

Architecture et volumétrie :

- Les constructions contiguës sur une même unité foncière doivent être de définition volumétrique et architecturale compatibles.
- Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Matériaux de façade :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers, ...) est interdit. Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre et les espaces d'exposition à l'air libre :

- Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre ainsi que les espaces d'exposition à l'air libre seront entretenus et aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect du lieu ne s'en trouvent pas altérés.

Les enseignes :

Les enseignes seront considérés comme éléments intégrés à l'architecture du bâtiment.

Les postes électriques :

Les postes électriques privés doivent être intégrés dans la mesure du possible à une construction, et présenter un aspect en harmonie avec le revêtement des constructions.

4. **Dans le secteur UY.i**, les clôtures devront être conçue et implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux : les dispositifs à claire-voie seront préférés aux murs bahuts et murs de sous-bassement.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

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

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

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

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

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. La réalisation d'écrans plantés est exigée autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

3. Le permis de construire peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du ou des immeubles à construire.

4. Au minimum 10% de l'unité foncière devront être traités en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

5. L'espace situé entre le domaine public et la construction sera arboré.

6. Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre seront masquées des voies par des plantations arbustives.

7. **Dans le secteur tramé**, les haies et plantations d'arbres devront être implantées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008.
2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

II - Zones de bruit

1. S'y appliquent les dispositions rappelées en annexe l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions à usage d'activité :
 - industrielle
 - agricole
 - forestière
3. Les dépôts ou décharges de toutes natures.
4. Les carrières.
5. Les habitations légères de loisir.
6. L'aménagement de terrains pour le camping.
7. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
8. Les parcs de loisirs.
9. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la RD 19 et la RD 20C, hors agglomération (au sens de l'article R. 1 du code de la route).

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les opérations d'aménagement et de construction, à condition :
 - qu'elles respectent les partis d'aménagement exposés aux Orientations d'Aménagement et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Hormis les équipements publics ou d'intérêt public, les opérations de construction ne devront pas être réalisées au coup par coup. Toutefois, pour le secteur 1AUa au Sud de Chémery, les constructions au coup par coup sont admises.
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Toutefois, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.
2. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, de commerce, de services et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.
4. Les panneaux solaires, à condition qu'ils ne soient pas installés sur le terrain à l'avant de la façade principale sur rue de la construction.
5. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familiale.
6. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article 1AU1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 m d'emprise.
3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être au minimum de 3,50 m.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m. Toutefois, cette emprise minimale peut être ramenée à 3 mètres dans le cas d'une habitation individuelle.

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

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

Au droit de la zone 1AU au lieu dit « Les grands champs » à Chemery, les constructeurs devront installer des surpresseurs individuels, à leur charge. Dans la mesure où la zone devrait s'étendre à long terme, il conviendrait d'étudier la réalisation d'un réservoir surélevé, le réservoir actuel de Chemery étant semi enterré.

II - Assainissement**1. Eaux usées**

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction projetée doit être implantée avec un recul minimum de 5,5 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

La façade sur rue des constructions annexes ne devra être implantée en avant de la façade de la construction principale, cette prescription ne concernant pas les carports et annexes de type local à vélo, local à poubelles.

2. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation piétonne ou cyclable, les constructions pourront être :

- soit établies en limite d'emprise,
- soit implantées avec un recul au moins égal en tout point à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes (hors agglomération) :

- RD 19 et RD 20C : 10 m comptés depuis l'emprise de la voie,
- Voie ferrée Paris-Francfort : 25 m comptés depuis l'emprise de la voie.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les constructions et leurs extensions peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. La construction des annexes doit obéir aux règles ci-dessus énoncées. Toutefois, leur implantation sur une limite latérale et la limite de fond de parcelle est autorisée.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 m.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes et les abris de jardin, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 m et à 3,50 m si la construction est implantée sur limites séparatives. La hauteur absolue est portée à 6,50 mètres pour les constructions annexes qui ne sont pas liées à une construction à usage d'habitation et qui ne sont pas implantées sur limites séparatives.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, équipements et annexes liées concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs admises pour le recouvrement des façades et murs devront être choisies parmi celles du nuancier communal.
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

3. Toitures :

Les toits à deux pans inversés avec chéneau central sont interdits.
Un seul niveau de combles aménagés n'est autorisé par immeuble.

4. Concernant les annexes et les abris de jardin :

Volume et toiture

- Les couvertures en tôle et bacs aciers sont interdites.
- La couleur de la toiture devra s'apparenter à celle de la construction principale

Matériaux, aspect et couleurs

- Les annexes pourront être construites en bois.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert (ex : agglomérés).
- La couleur des enduits devra s'apparenter à celle de la construction principale.

5. Clôtures

- La clôture sur rue et la clôture en limite séparative située à l'avant de la façade sur rue de la construction principale observeront une hauteur maximale de 1,20 mètres. Elles seront composées au choix :

- d'un mur bahut de 60 cm maximum de hauteur ; afin d'intégrer la ou les boîte(s) aux lettres et le coffret technique, ce mur pourra atteindre 1,50 mètres maximum de hauteur sur 2,50 mètres maximum de largeur ;
- d'un système à claire voie (hors grillage souple) ;
- de végétaux en haie ou non ;

Les piliers de cette clôture seront limités à 1,50 mètres de hauteur et pourront intégrer la boîte aux lettres. Les boîtes aux lettres regroupées seront dans la mesure du possible intégrées à un mur d'aspect qualitatif.

Les portails seront limités à 1,50 mètres de hauteur maximum.

- A partir de l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, la clôture en limites séparatives observera une hauteur maximale de 2 mètres.
- les couleurs choisies pour les murs de clôtures, les clôtures et les portails devront être choisies parmi celles du nuancier communal.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas restés nus. L'utilisation de matériaux non destinés à être utilisés en clôture est interdite (ex : tôle ondulée, bac acier...).

6. Les constructions bâties sur terrain situé à l'angle de deux rues, devront traiter l'angle en présentant deux façades principales sur rue.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

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

1. HABITATION

- | | |
|---|---|
| - Maison individuelle : | 2 emplacements |
| - Construction collective :
de logements | 1,5 emplacements par tranche entamée de 50m ² de
surface de plancher de logements |

2. HEBERGEMENT HOTELIER

1 emplacement par chambre

3. COMMERCE de plus de 100m² de S² de vente Restaurant :

1 emplacement pour 20m²
1 emplacement par tranche de 12m² de salle

4. BUREAUX

1 emplacement pour 15m²

5. ARTISANAT

1 emplacement pour 100m²

6. CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les aires de stationnement correspondant à ces besoins doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à ces occupations du sol.

- | | |
|--|------------------------------|
| - hôpital, clinique, établissement
médicalisé | 1 emplacement pour 5 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 10 lits |
| - salles de réunions, spectacles,
cinéma : | 1 emplacement pour 10 places |

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de plancher⁴

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

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

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

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi n° 90-149 du 31 mai 1990.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules.

3. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, une surface sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).

4. Les aires de stationnement engazonnées sont considérées comme des espaces verts.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

⁴ au sens des articles L 112-1 et R112-2 du CU

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du P.L.U.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008

II - Zones de bruit

1. S'y applique les dispositions rappelées en annexe l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 pris en application l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 2 AU 1:

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou les travaux d'entretien normal du bâti existant.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 à 2 AU 5

Pas de prescription.

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

1. A défaut d'un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation motorisée, les constructions respecteront le même recul qu'avant travaux admis par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation motorisée.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que la construction projetée ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 8 à 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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.

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008

II- Zones de bruit

1. S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013 en annexe et du 21 mars 2013.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les activités industrielles, artisanales, de bureau ou de services et de commerce, non liées aux activités agricoles,
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.

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

I - Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article A 1:

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones urbaines et d'urbanisation futures (U, UY, 1AU, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones urbaines et d'urbanisation futures (U, UY, 1AU, 2AU).

4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :

- haras,

- centre équestre,
- ferme pédagogique.

5. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :

- gîte rural,
- ferme auberge,
- centre équestre,
- d'artisanat d'art.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

8. Les installations et dépôts classés à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation des carrières, ou des gravières.

9. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le **Plan Départemental de Prévention et Gestion des Déchets Non Dangereux**.

10. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article A 1.

11. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

12. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises au régime du Code Forestier et des espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.

3. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée devra être de 3,50 m minimum.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

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

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique (hors agglomération) :

- RD 910 : 25 m comptés depuis l'emprise de la voie
- Routes Départementales, voies Communales et voie de desserte: 10 m comptés depuis l'emprise de la voie
- voie ferrée Paris-Francfort : 25 m comptés depuis l'emprise de la voie

3. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 m.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :

- 6 m, avec un maximum de 2 niveaux (R+1), pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur absolue est fixée à 9 m.

- 9 m, pour les constructions à usage agricole. La hauteur absolue est fixée à 12 m.

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

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2. Les toitures terrasses sont interdites pour toute construction implantée sur limite séparative.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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.

La zone N est concernée par la carrière souterraine d'exploitation de l'anhydrite : la possibilité d'exploitation de cette carrière souterraine doit être préservée.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- un secteur **N.j**, destiné à la protection des jardins, où certaines annexes sont admises
- un secteur **N.jo**, dédié aux jardins ouvriers,
- un secteur **N.I**, correspondant à des aménagements et installations de loisirs.
- un secteur **tramé**, correspondant à un risque inondation important, répertorié dans le P.P.R.I. reporté en annexe du P.L.U. ; ce secteur est inconstructible.
- un secteur **N.a** correspondant à une zone archéologique

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

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la DCM du 29 mai 2008

II- Zones de bruit

1. S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013 en annexe et du 21 mars 2013.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article N 2.

Sont interdites dans le secteur N.a :

- Toute construction,
- Les affouillements et exhaussements du sol
- L'exploitation du sol
- Les plantation d'arbres
- Toute installation qui influencerait sur le sous-sol.

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

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article N 1 (hormis en N.a) :

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elles soient strictement limitées.

Dans le secteur tramé, la reconstruction à l'identique sera admise seulement si l'édifice a été détruit pas un sinistre autre que l'inondation.

2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les équipements publics d'intérêt général à condition que leurs dimensions soient compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les constructions et installations à condition qu'elles soient :
 - nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site
 - implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés...
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux carrières souterraines d'exploitation d'anhydrite.
6. Les carrières souterraines d'exploitation d'anhydrite et les installations classées ou non liées à ces carrières, ainsi que les équipements nécessaires à leur exploitation, à condition qu'ils soient souterrains ; les puits d'aérage ne sont pas concernés par cette condition.

II - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.i :

1. Les abris de jardin et les piscines à condition :
 - que l'emprise au sol de l'abri à jardin ne soit pas supérieure à 12m²
 - que l'emprise au sol de la piscine ne soit pas supérieure à 12m²
 - qu'il ne soit édifié qu'un unique abri et qu'une unique piscine par unité foncière.

III - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.jo :

- Les abris de jardin, à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 12m² d'emprise au sol ;
 - qu'ils soient uniques par lot attribué à une famille ;

IV - Sont, en outre, admis sous conditions dans le secteur N.I :

Toutes constructions et installations liées à une activité de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique (hors agglomération) :

- RD 910.....50 m comptés depuis l'emprise de la voie,
- Voie ferrée Paris-Francfort.....50.m comptés depuis l'emprise de la voie,
- autres voies..... 10 m comptés depuis l'emprise de la voie.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. **Dans le secteur N.j**, les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des annexes à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 20 m².

2. En secteur N.j, l'emprise au sol totale maximale sur un même terrain des abris de jardin et des piscines à édifier, ne pourra être supérieure à 12 m² pour un abri de jardin et à 12m² pour une piscine.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions annexes, la hauteur de la construction projetée est fixée à 3 m.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. **Dans le secteur N.j**, Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. Les couvertures en tôle et bacs aciers sont interdites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3. Sont interdites les plantations qui seraient en contradiction avec la réglementation des boisements.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXES

1.Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Article 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.

Article 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.

Article 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 pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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".

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312-1 du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

3. Définition de la surface de plancher, de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation du sol

Surface de plancher (art. L112-1 et R 112-2 du CU)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

Surface fiscale ou taxable (art. L331-10 et R 331-7 du CU)

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

Emprise au sol (art. R420-1 du CU)

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Coefficient d'Occupation du Sol (art. R 123-10 du CU)

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

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

4. Définitions utiles

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443-3 – R.443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R.443-3 du Code de l'Urbanisme).

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