DEPARTEMENT
DE SEINE ET MARNE

ROUVRES

MAIRIE DE ROUVRES
77 Seine et Marne

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

REGLEMENT

4

ELABORATION	approuvée le : 25 / 10 / 2007
MODIFICATION N°1	approuvée le : 28 / 04 / 2011
MODIFICATION N°2	approuvée le : 19/02/2016

Date d'impression : 22/01/2016

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 19/02/2016

SITE & CITE - S.A.R.L d'Architecture et d'Urbanisme : 4 av Rubens 75013 PARIS - Tel : 01 45 70 92 00 - e.mail : siteetcite@gmail.com

SOMMAIRE

MODIFICATIONS PORTEES AU REGLEMENT

Création d'un secteur I AUa
Création d'un secteur Na

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U...)

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU…)

Chapitre III - Dispositions propres à la zone IAU
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone IIAU
Chapitre V - Dispositions propres à la zone IIAUx

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A ...) ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N ...)

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone A
Chapitre VII - Dispositions propres à la zone N

DEFINITIONS ET ANNEXES

DEFINITIONS

ANNEXES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-1, R.123-4, R.123-9 et R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune Rouvres.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme:

1 - les articles L.111.9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations et réglementations concernant :

- les zones d'aménagement différé (ZAD)
- les zones de droit de préemption urbain
- les périmètres d'agglomérations nouvelles
- les périmètres de déclaration d'utilité publique

4 - le Schéma Directeur d'Ile de France qui a valeur de prescription en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - le Schéma Directeur du Canton de Dammartin-en-Goële demeurant applicable qui a les mêmes effets qu'un schéma de cohérence territoriale (article L.122-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones agricoles ou naturelles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les éléments de paysages, de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturels, historiques ou écologiques, identifiés en application de l'article L.123-1/7° et L.442-2 du Code de l'Urbanisme ;

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- dans les zones urbaines, en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, les servitudes :
    a. d'interdiction de construire pour une durée au plus de cinq ans,
    b. réservant des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logement,
    c. indiquant la localisation et les caractéristiques de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts à créer ou modifier.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :
- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :
- la zone IIAU, référencée au plan par l'indice IIAU ;
- la zone IIAUx, référencée au plan par l'indice IIAUx.

Le titre III regroupe les dispositions applicables à la zone agricole :
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;

et à la zone naturelle et forestière :
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif et individuel.
Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 - Emprise au sol des constructions.
Article 10 - Hauteur maximale des constructions.
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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.

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la partie agglomérée ancienne du village de Rouvres, affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément.

Elle présente quelques caractéristiques architecturales intéressantes qui devront être maintenues.

- A ce titre, la commune a tenu à mettre en application, l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que les PLU peuvent :

  « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ont été ainsi identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent PLU) des éléments de bâti remarquables (mairie, église, corps de ferme, cour des marronniers).

La zone UA comporte également, en application de l'article L.123-2/a et R.123-2/3e, un périmètre de constructibilité limitée (construction neuve interdite ; adaptation, réfection et extension limitées des constructions existantes), dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ces dispositions étant applicables pendant une durée maximum de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU. Elles concernent une partie d'un corps de ferme située au cœur même du centre ancien et constituant de ce fait un enjeu fondamental dans la perspective de développement du bourg.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions à usage agricole, sauf dispositions de l'article UA2
- Les constructions à usage industriel, sauf dispositions de l'article UA2.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ou non.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R.111-31 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les carrières.
- Les constructions ou aménagements de constructions existantes entraînant directement ou indirectement une nuisance ou une pollution nocturne (en particulier : discothèque...).

Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité au plan 3.2 en application de l'article L.123-2/a et R.123-2/3e :
Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2.
Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée limitée à cinq ans suivant l'approbation du présent PLU ; elle cesserait également d'être applicable si un projet d'aménagement global du périmètre considéré était approuvé par la commune.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation implantées dans le périmètre de protection acoustique des voies bruyantes dont le classement est défini par arrêté ministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Le classement des voies bruyantes et les périmètres de protection contre le bruit sont portés au plan de zonage.
- Les constructions à usage agricole à condition qu'il s'agisse de l'aménagement de bâtiments existants ou de leur extension à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu.
- Les constructions à usage de bureaux à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette consacrée à cet usage n'excède pas 300m².
- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente n'excède pas 300m².
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 200 m² et qu'elles soient liées à des activités existantes ou créées simultanément dans la commune.

- Les constructions à usage industriel ou d'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et que leur surface hors oeuvre nette n'excède pas 500 m².

- La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23.

- A l'intérieur du périmètre de protection éloignée du captage de Baupré, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la réglementation générale annexée au présent règlement.

- Dans le périmètre de constructibilité limitée, délimité au plan 3.2 (« interdiction de construire sauf projet d'aménagement ») en application de l'article L.123.2.a/R.123.2.3e :
  Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 10 % de la SHOB existante à la date d'approbation du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et au stationnement des véhicules riverains.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files des voitures ; ou à 6,50 m avec une chaussée aménagée pour le passage d'une seule file de voiture , sous réserve des dispositions ci-après.
- être aménagées en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chaussées ou tronçons de chaussée aménagés pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être admis :
- à condition que la voie soit à sens unique
- ou, si la voie n'est pas à sens unique, que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas présenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
Les rampes d'accès aux sous-sols auront une pente inférieure à 5% dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie et inférieure à 11 % au-delà.

ARTICLE UA.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau potable

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

Dans les logements collectifs ou groupés, l'installation d'un compteur par logement est imposée.

2. Assainissement

a. Eaux usées
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

b. Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

c. Le branchement au réseau collectif sera exécuté en séparatif et les effluents seront collectés séparément sur la parcelle privée ; les plaques de regard seront différenciées de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

d. Le branchement par gravité au réseau collectif des eaux usées de sous sol et de ruissellement d'eaux pluviales des rampes d'accès est obligatoire ; l'emploi de pompe de refoulement pour les eaux pluviales est interdit.

3. Electricité –Téléphone et divers

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

4. Protection incendie

Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions de l'article L.332-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter de manière à ce qu'au moins une façade ou un pignon de la construction principale soit implanté à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Toutefois, un retrait partiel ou total de l'alignement sera autorisé si la continuité visuelle depuis la voie publique est assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA11 ci-après.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette marge pourra être réduite au quart de cette même hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale (assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux équipements d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 11 mètres au faitage
- 7 mètres à l'égout du toit

Le nombre de niveaux est limité à 3 : soit R+2.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni l'aménagement et la reconstruction de bâtiments existants dès lors que leur hauteur reste inchangée à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des milieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'intégrer à l'architecture traditionnelle briarde (en ce qui concerne la pente des toits, les percements, les enduits, la modénature des façades, etc.).

Une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le présent document et préservés au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993 (Article L 123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, pour les « éléments de paysage bâtis identifiés »
La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent document ne sera autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.
La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent article concernant les « éléments de paysage bâtis identifiés », en matière de toiture, façades et clôtures; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment -ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins), etc.
La démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité sera autorisée, notamment si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
La construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité sera autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
Les interventions sur les toitures respecteront les matériaux et les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.)
La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées.

1. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et unité de conception.
Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 39° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes seront de type traditionnel, à l'exception de dispositifs de type « chien assis » et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Pour les extensions de constructions existantes, et notamment pour celles accolées en pignon, les pentes de toiture et sens de faîtage devront être identiques à ceux de la construction principale, sauf impossibilité technique notoire ou impératifs contraires d'intégration architecturale.

Ajouté :
Pour les toitures de vérandas, il n'est pas imposé de pente particulière

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas trois mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte vieillie ou flammée de préférence en petit moule (70-80 m²) et au minimum à raison de 22 tuiles/m².

L'emploi en couverture de constructions à usage d'habitation de matériaux tels que les plaques de fibro-ciment ou bacs métalliques est interdit.

Les toitures présenteront en rive d'égout un débord de chevrons au moins égal à 15cm.

Les versants de toiture visibles de la voie publique seront impérativement recouvertes de tuile de petit moule (terre cuite ou béton 65 au m² minimum) de teinte vieillie. Cette disposition s'applique également en cas de travaux de rénovation ou d'extension de bâtiments existants.
Elle ne s'applique ni aux constructions publiques, ni aux constructions existantes recouvertes en ardoises pour la couverture desquelles en cas de rénovation ou d'extension, il pourra être fait usage de l'ardoise.

2. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
Les enduits seront de teinte pierre naturelle pouvant être légèrement ocrés ou rosés ; les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres, de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement de lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18-20 cm.
Les linteaux de baies en bois apparent sont interdits.
Les bois apparents de menuiseries extérieures (croisées, portes, volet…) seront obligatoirement de teinte claire, l'emploi de lasure est interdit.
L'emploi d'enduit de ciment non coloré est interdit.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine formant mur ou muret doublé ou non de haies vives. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies.
La hauteur totale de la clôture sera d'au moins 1,50m.

4. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les constructions annexes isolées (garages, abris de jardin, etc.) seront de préférence réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Dans le cas contraire, elles devront impérativement être réalisées en bois peint ou en métal laqué, de couleur foncé, et couverts en bardeaux de bois naturels ou bitumés, ou en bacs acier laqué, de couleur vert foncé ou brune. Elles devront être accompagnées de plantations assurant leur intégration dans l'environnement et constituant un écran visuel efficace depuis les voies publiques.

5. Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc., type constructions HQE, « Haute Qualité Environnementale ») sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou d'individuels accolés. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
Le bénéficiaire du permis peut également, en application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, justifier 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, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
A défaut de pouvoir réaliser lui même les obligations prévues ci-dessous ou les alternatives décrites ci-dessus le pétitionnaire, pourra être tenu de verser à la commune une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente, dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante et une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs individuels ou collectifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitat individuel
Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
Sauf si la construction est implantée à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre, aucune des places ne pourra servir d'accès aux autres places de stationnement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 habitations, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements (au moins). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitat collectif

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum deux places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface hors œuvre nette de construction à 40 m² (studio), il sera exigé un minimum d'une place de stationnement pour chacun d'eux.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activité commerciale

Pour moins de 50 m² de SHON il sera créé :1 place de stationnement
Pour moins de 100 m² de SHON il sera créé : 2 places de stationnement
Au delà de 100 m² de SHON il sera créé : 2.5 places de stationnement par tranche de 100m²

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;
Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe.
L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Dispositions diverses

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

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération doit être plantée et aménagée en espaces piétonniers et paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de densité moyenne, couvrant les extensions successives du village, organisées autour du centre ancien et réalisées sous forme de constructions diffuses, de lotissements ou d'opérations groupées.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abri d'animaux.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ou non, sauf dispositions de l'article UB2.
- Les constructions à usage industriel ou artisanal, sauf dispositions de l'article UB2.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R.111-31 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les carrières.
- Les constructions ou aménagements de constructions existantes entraînant directement ou indirectement une nuisance ou une pollution nocturne (en particulier : discothèque...).

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation implantées dans le périmètre de protection acoustique des voies bruyantes dont le classement est défini par arrêté ministériel du 30 mai 1996 et par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique. Le classement des voies bruyantes et les périmètres de protection contre le bruit sont portés au plan de zonage.
- Les constructions à usage de bureaux à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette consacrée à cet usage n'excède pas 300m².
- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente n'excède pas 300m².
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 200 m² et qu'elles soient liées à des activités existantes ou créées simultanément dans la commune.
- Les constructions à usage industriel ou d'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et que leur surface hors oeuvre nette n'excède pas 500 m².

- La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23.

- A l'intérieur du périmètre de protection éloignée du captage de Baupré, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la réglementation générale annexée au présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou cour commune conforme aux dispositions de l'article UB5.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et au stationnement des véhicules riverains.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files des voitures ; ou à 6,50 m avec une chaussée aménagée pour le passage d'une seule file de voiture , sous réserve des dispositions ci-après.
- être aménagées en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les chaussées ou tronçons de chaussée aménagés pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être admis :
- à condition que la voie soit à sens unique
- ou, si la voie n'est pas à sens unique, que la partie étroite n'excède pas 50 m de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas présenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les rampes d'accès aux sous-sols auront une pente inférieure à 5% dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie et inférieure à 11 % au-delà.
Les éventuels aménagements devront tenir compte de la réalisation de cheminements piétons/cycles à conserver et/ou à aménager suivant le tracé indicatif porté aux documents graphiques 3.1 et 3.2.

ARTICLE UB.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau potable

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

Dans les logements collectifs ou groupés, l'installation d'un compteur par logement est imposée.

2. Assainissement

a. Eaux usées
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

b. Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

c. Le branchement au réseau collectif sera exécuté en séparatif et les effluents seront collectés séparément sur la parcelle privée ; les plaques de regard seront différenciées de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

d. Le branchement par gravité au réseau collectif des eaux usées de sous sol et de ruissellement d'eaux pluviales des rampes d'accès est obligatoire ; l'emploi de pompe de refoulement pour les eaux pluviales est interdit.

3. Electricité –Téléphone et divers

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte câblée intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.
Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau câblé devra être en souterrains jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services compétents.

4. Protection incendie

Toute construction ou installation qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au delà de la bande des 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte les constructions sont interdites, seuls sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, sans changement d'affectation et les annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité et dont la hauteur n'excède pas trois mètres à l'égout de la voiture de toiture à la date d'approbation du PLU.
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions mesurées des constructions existantes, accompagnés ou non de changement de destination ; dans ce cas les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant, parallèlement à la voie.
- à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant ;
- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une des deux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite au quart de cette même hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale (assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail).

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements des constructions existantes, accompagnés ou non de changement de destination dès lors qu'ils n'aggravent pas la non conformité au présent règlement;
- à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant ;
- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Les règles énoncées ci-dessus peut ne pas s'appliquer :
- aux équipements d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 9 mètres au faitage
- 5 mètres à l'égout du toit

Le nombre de niveaux est limité à 3 : soit R+1+C.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des milieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

1. Toiture

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

Lorsque la construction d'habitation à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 39° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansard, et ne comportant aucun débord sur les pignons.
Les lucarnes seront de type traditionnel, à l'exception de dispositifs de type « chien assis » et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Pour les extensions de constructions existantes, et notamment pour celles accolées en pignon, les pentes de toiture et sens de faîtage devront être identiques à ceux de la construction principale, sauf impossibilité technique notoire ou impératifs contraires d'intégration architecturale.

Ajouté :
Pour les toitures de vérandas, il n'est pas imposé de pente particulière

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas trois mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants.

Sauf si d'autres dispositions sont retenues en lotissements, les toitures à pente seront recouvertes de tuiles plates flammées.

Les couvertures en tuiles seront réalisées à raison d'au moins 22 tuiles/m².
L'emploi en couverture de constructions à usage d'habitation de matériaux tels que les plaques de fibro-ciment ou bacs métalliques est interdit.
Les toitures présenteront en rive d'égout un débord de chevrons au moins égal à 15cm.

2. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine formant mur ou muret doublé ou non de haies vives. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies.
Sa hauteur sera soit d'une hauteur inférieure à 1,2m, soit comprise entre 1,80 et 2 m.

4. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.
Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.
Les constructions annexes isolées (garages, abris de jardin, etc.) seront de préférence réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Dans le cas contraire, elles devront impérativement être réalisées en bois peint ou en métal laqué, de couleur foncé, et couverts en bardeaux de bois naturels ou bitumés, ou en bacs acier laqué, de couleur vert foncé ou brune. Elles devront être accompagnées de plantations assurant leur intégration dans l'environnement et constituant un écran visuel efficace depuis les voies publiques.

5. Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, traditionnelle briarde ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc. type constructions HQE, « Haute Qualité Environnementale ») sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la SHON des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou d'individuels accolés. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis est autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
Le bénéficiaire du permis peut également, en application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, justifier 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, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
A défaut de pouvoir réaliser lui même les obligations prévues ci-dessous ou les alternatives décrites ci-dessus le pétitionnaire, pourra être tenu de verser à la commune une participation, fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente, dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante et une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2. Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs individuels ou collectifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Sauf si la construction est implantée à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre, aucune des places ne pourra servir d'accès aux autres places de stationnement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 habitations, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements (au moins). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage d'habitat collectif

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum deux places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface hors œuvre nette de construction à 40 m² (studio), il sera exigé un minimum d'une place de stationnement pour chacun d'eux.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activité commerciale

Pour moins de 50 m² de SHON il sera créé :1 place de stationnement
Pour moins de 100 m² de SHON il sera créé : 2 places de stationnement
Au delà de 100 m² de SHON il sera créé : 2.5 places de stationnement par tranche de 100m²

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;
Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Etablissements d'enseignement

Il sera créé une place de stationnement par classe.
L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Dispositions diverses

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

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé 0,30.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre III - Dispositions propres à la zone IAU

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone IIAU

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone IIAUx

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone (sous réserve d'être viabilisée) est destinée à recevoir de l'habitat et/ou des équipements collectifs d'intérêt général, afin d'amorcer l'urbanisation des franges du bourg, telle que prévue au PADD.

Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, partie du présent dossier de PLU.

Un premier secteur a été ouvert à l'urbanisation par la Modification N°1 et a fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (quartier de « la Mare des Prés »)

Un deuxième secteur a été ouvert à l'urbanisation par la Modification (N°2) : il fait l'objet d'un secteur particulier de la zone IAU (secteur IAUa) et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (quartier du « chemin du Lavoir »)

Les demandes d'autorisation doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R.111-31 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les carrières.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les discothèques.

ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23.
- Les opérations d'ensemble couvrant au moins :
  - 95% de la superficie totale de la zone IAU ,
  - 25 % de la superficie du secteur IAUa,
  et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires à la viabilisation du site.
- Les constructions à usage d'artisanat et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et que leur surface de plancher n'excède pas 500 m².
- Les extensions de constructions sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas adossées aux façades principales sur rue.
- Dans les opérations d'habitat, le pétitionnaire devra prévoir un local pour les conteneurs du tri-sélectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucune nouvelle voie privée ou appendice d'accès, à l'exception de celles situées dans les opérations de constructions groupées, ou lotissements, ne sera autorisée.
En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte publiques ou privées, dans le cas d'opérations de constructions groupées ou lotissement, celles-ci devront être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE IAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.
L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi N° 200 6-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, dite loi « LEMA », il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont ; le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel est limité à 1 litre/sec./ha.
Dès leur conception, les aménagement intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas d'infiltration) et du sous sol, (présence de cavités, de carrières…). Ainsi il conviendra de privilégier la mise en oeuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux,..).
Les eaux de ruissellement des voies privées et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables ou hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Réseaux divers

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, les réseaux doivent être enterrés.
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF, gaz le cas échéant) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE IAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées en retrait.
. Au droit des façades principales (façades comportant la porte d'entrée à la construction) ce retrait sera d'au moins 2,50 mètres.
. Au droit des façades de garages, ce retrait sera d'au moins 5 mètres. Ce retrait pourra être réduit jusqu'à 2,50 mètres à condition qu'il n'existe pas de place de stationnement sur l'espace donnant accès au garage

L'implantation des constructions par rapport à une voie de desserte créée à l'intérieur de l'unité foncière, qu'elle soit privée ou cessible à la collectivité, se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques

ARTICLE IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives nouvellement créées dans le cas de permis valant division ou permis d'aménager, se fera en appliquant les mêmes règles que décrites ci-dessous.

1) Par rapport aux limites séparatives latérales menant aux voies :

Les constructions pourront être établies soit sur l'une des limites séparatives de propriété, soit en retrait.
Dans les secteurs repérés comme « placettes » dans les Orientations d'aménagement et de programmation, les constructions pourront être établies sur les deux limites.

Dans le secteur IAUa, les constructions pourront être établies soit sur l'une ou les deux limites séparatives de propriété, soit en retrait.

2) Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions devront être établies en retrait.

3 En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

a) La hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail.
b) La demi hauteur de cette façade avec un minimum de 2.00 mètres dans le cas contraire.

Les annexes isolées peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que les façades implantées en retrait de ces limites soient des façades aveugles.
Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

4) Cas particulier des limites séparatives internes à une opération groupée :
En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble (permis déposé pour l'ensemble de la composition) les marges de recul pourront être mesurées entre « éléments de façades » et non plus par rapport aux limites séparatives.
Les marges de recul entre éléments de façades seront alors les suivantes :

a) La hauteur de la façade la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades comporte des baies assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail.
b) La hauteur de la façade la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades comportent des baies assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail.
c) La demi hauteur la façade la plus élevée avec un minimum de 2.00 mètres dans le cas contraire.

6) Il n'est pas fixé de règle pour :
- les équipements collectifs d'intérêt général

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.00 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail.
Toutefois, aucune distance minimale n'est imposée entre deux éléments de façades en vis-à-vis d'un même bâtiment.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Dans le secteur IAUa : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- les équipements collectifs d'intérêt général,

les aménagements (entraînant ou non changement de destination) et les extensions de constructions existantes, à condition que l'emprise cumulée globale de la construction n'excède pas 50% de la superficie de la propriété.
- la reconstruction d'un bâtiment existant.

ARTICLE IAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur (égout, acrotère ou faîtage) sera mesurée au droit de la construction situé au point le plus haut :
- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement ;
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, aucun point de la construction (égout, acrotère ou faîtage) ne devra excéder la cote d'altimétrie ainsi définie et de plus de 3 m la hauteur maximale autorisée ci-après.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 10 mètres au faitage
- 6 mètres à l'égout du toit

Le nombre de niveaux est limité à 3 : soit R+1+C.

Il n'est pas fixé de règle pour :
- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE IAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des milieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

1. Toiture

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

Lorsque la construction d'habitation à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, sauf s'il s'agit d'une toiture dite à la Mansard, et ne comportant aucun débord sur les pignons.
Les lucarnes seront de type traditionnel, à l'exception de dispositifs de type « chien assis » et devront impérativement comporter au moins 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Pour les extensions de constructions existantes, les pentes de toiture et sens de faîtage devront être identiques à ceux de la construction principale ; cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique notoire ou impératifs contraires d'intégration architecturale.
Pour les toitures de vérandas, il n'est pas imposé de pente particulière

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas trois mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants.

Sauf si d'autres dispositions sont retenues en lotissements, les toitures à pente seront recouvertes de tuiles plates flammées.

Les couvertures en tuiles seront réalisées à raison d'au moins 22 tuiles/m².
L'emploi en couverture de constructions à usage d'habitation de matériaux tels que les plaques de fibro-ciment ou bacs métalliques est interdit.
Les toitures présenteront en rive d'égout un débord de chevrons au moins égal à 15cm.

2. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les constructions principales implantées à l'angle de deux rues devront présenter sur chacune d'elles une façade traitée architecturalement : présence de baies, traitement des enduits, etc… ; les « pignons aveugles » sont interdits.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

3. Clôtures

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

- En limites séparatives :

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence grillages doublés de haies vives, de maçonnerie pleine formant mur ou muret doublé ou non de haies vives. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes. Leur hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 m.

- En bordure de voies :

Elles seront implantées préférentiellement en retrait de l'alignement, entre les maisons et dans le prolongement des façades. Elles seront alors constituées exclusivement de grillage doublé de haies vives. Leur hauteur sera comprise entre 1,20 et 2 m.
Ce type de clôture pourra néanmoins être implanté à l'alignement s'il s'agit :
. de terrain situé à l'angle de deux voies : la clôture sera alors implantées sur la voie longeant le pignon
. de l'alignement d'une voie destiné à l'usage exclusif des piétons

Toutefois, hormis les cas visés ci-dessus :
. des clôtures basses constituées exclusivement de haies vives (grillage interdit) pourront être autorisées à l'alignement des voies ; leur hauteur sera alors limitée à 0.50 mètre.
. au pourtour des espaces collectifs identifiés comme « placette » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent dossier, elles pourront être implantées à l'alignement et constituées de maçonnerie pleine formant mur ou muret, enduit de même

nature que celui de la construction principale ; dans le cas de muret celui-ci sera d'une hauteur d'environ 50 cm et surmonté de grilles à barreaudage vertical, doublé ou non de haies vives.

L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

4. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.
Les citernes de combustibles seront enterrées.
Les constructions annexes isolées (garages, abris de jardin, etc.) seront de préférence réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Dans le cas contraire, elles devront impérativement être réalisées en bois peint ou en métal laqué, de couleur foncé, et couverts en bardeaux de bois naturels ou bitumés, ou en bacs acier laqué, de couleur vert foncé ou brune. Elles devront être accompagnées de plantations assurant leur intégration dans l'environnement et constituant un écran visuel efficace depuis les voies publiques.

5. Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, traditionnelle briarde ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc. type constructions HQE, « Haute Qualité Environnementale ») sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

ARTICLE IAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principes

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

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Cependant, cette obligation s'applique en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples ou d'individuels accolés. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées au paragraphe 2.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération

des aires de stationnement requises, 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 immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente, dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5% sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante et une surface moyenne de 20 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, sera prévue. Pour les aires de stationnement « en bataille » (perpendiculaires) par rapport aux voies, celle-ci devront avoir une largeur minimum de 6 mètres.

2. Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs individuels ou collectifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitat individuel

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 habitations, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au nombre de logements (au moins). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Dispositions diverses

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

ARTICLE IAU.13 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

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

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les espaces collectifs non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de cette surface.

En sus des règles énoncées ci-dessus, il sera planté par opération un nombre d'arbre de haute tige égal au nombre de parcelles construites ou à construire. Ces arbres seront plantés pour partie en cœur d'ilots, pour partie le long des voiries et espaces collectifs selon le cas échéant les localisations indiquées dans les Orientations d'Aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à permettre l'extension à long terme de l'agglomération, sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement, après modification ou révision du PLU, sous réserve de la réalisation d'équipements nécessaires.

La vocation de cette zone, telle qu'elle peut être appréciée dans le cadre du présent PLU est une vocation d'habitat principalement et d'équipements d'intérêt général.

De plus, elle présente quelques caractéristiques paysagères intéressantes qui devront être maintenues.

- A ce titre, la commune a tenu à mettre en application, l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que les PLU peuvent :

  « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ont été ainsi identifiés (repérage dans le rapport de présentation et les documents graphiques du présent PLU) des éléments de bâti remarquable (calvaire) et des milieux naturels (mares, boisements ripicoles, plantations de tilleuls).

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

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toute construction est interdite, à l'exception d'équipements collectifs d'intérêt général, respectant les prescriptions de la réglementation générale de protection éloignée du captage de Beaupré, annexée au présent règlement.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel

Les constructions à usage d'habitation, implantées dans le périmètre des axes bruyants définis aux documents graphiques (RN2 et voie ferrée) sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (arrêté préfectoral du 19 mai 1999).

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

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
Les éventuels aménagements devront tenir compte de la réalisation de cheminements piétons/cycles à conserver et/ou à aménager suivant le tracé indicatif porté aux documents graphiques 3.1 et 3.2.

ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

Implantation, soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement d'au moins 5m.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle doit respecter, par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 2,5 m, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

A l'exception d'une attention particulière portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le présent document et préservés au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993 (Article L 123-1/7° du Code de l'Urbanisme), il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations, espaces verts et paysagements seront compatibles avec ceux, figuré à titre indicatif, sur le document graphique N°3.2.
Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le présent document et préservés au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993 (Article L 123-1/7° du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, pour les Eléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés par le PLU :

La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir à long terme des activités sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Une procédure de modification ou révision du PLU sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

La zone d'activités à créer sera pour une large part intercommunale, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur du Canton de Dammartin-en-Goële, qui a inscrit pour la commune de Rouvres la création de 15 ha en site d'activités intercommunal.

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

ARTICLE IIAUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, à l'exception des équipements collectifs d'intérêt général, et des constructions liées aux établissements existants dans la zone (station service), respectant les prescriptions de la réglementation générale de protection éloignée du captage de Beaupré, annexée au présent règlement.

ARTICLE IIAUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel
Les constructions à usage d'habitation, implantées dans le périmètre des axes bruyants définis aux documents graphiques (RN2 et voie ferrée) sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (arrêté préfectoral du 19 mai 1999).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies
A l'exception des constructions liées aux établissements existants dans la zone (station service), aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAUx.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE IIAUx.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE IIAUx.5 – SUPERFICIE MINMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :
Implantation, soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement d'au moins 5m.
Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN2, aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

En dehors de la bande des 75 mètres citées ci-avant, les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

ARTICLE IIAUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle doit respecter, par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 2,5 m, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

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

- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUx.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUx.12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE IIAUx.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations, espaces verts et paysagements seront compatibles avec ceux, figuré à titre indicatif, sur le document graphique N°3.2.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre V – Dispositions propres à la zone A
Chapitre VI – Dispositions propres à la zone N

TITRE IV

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

La zone A comprend un secteur :

Aa : corps de fermes existants insérés dans le village

- Un de ces corps de fermes est répertorié comme élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123-1 qui stipule en son 7° que les PLU peuvent :

  « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

  Ces bâtiments pourront également faire l'objet de changement de destination au titre des articles L.123-3-1 et R.123-12/2° du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisées en zone A les constructions et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole et nécessaires au fonctionnement des infrastructures ferroviaires.

Dans le reste de la zone, dominé par l'agriculture de plein champ, toute construction est interdite en raison de la qualité des paysages.

La zone A est également concernée par la protection des berges des rus du Vivien et de Longueau.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dans la bande de 50 mètres figurée au document graphique 3.1, comptée à partir du ru du Vivien et du ru de Longueau : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

1 – Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation, implantées dans le périmètre des axes bruyants définis aux documents graphiques (RN2 et voie ferrée) sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (arrêté préfectoral du 19 mai 1999).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

Sur l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles.
- les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires
- la construction d'ouvrages électriques haute et très haute tension
- A l'intérieur du périmètre de protection éloignée du captage de Baupré, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la réglementation générale annexée au présent règlement.

Dans le secteur Aa

- L'aménagement et le changement de destination, à usage d'habitation, commerce, services, hôtellerie, restauration, salles de réunion, des constructions existantes, délimitées au document graphique 3.2 au titre des articles L.123-3-1 et R.123-12/2° du Code de l'Urbanisme.

Ce changement sera autorisé aux conditions suivantes :
- il ne devra pas compromettre l'activité agricole.
- il pourra être préconisé par l'autorité compétente des dispositions d'aménagement et de restauration du bâti propres à préserver l'intérêt architectural et patrimonial de ces bâtiments ;

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les éventuels aménagements devront tenir compte de la réalisation de cheminements piétons/cycles à conserver et/ou à aménager suivant le tracé indicatif porté aux documents graphiques 3.1 et 3.2.

ARTICLE A.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau potable

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

a. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à:
- être mis hors-circuit et la construction directement raccordés au réseau collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :

Implantation, soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement d'au moins 5m.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle doit respecter, par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 2,5 m, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

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

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 15m par rapport au sol naturel, sauf s'il s'agit d'un silo.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, la hauteur maximale à respecter est celle des bâtiments aménagés ou étendus.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Une attention particulière sera portée aux travaux d'aménagement, extension, rénovation ou transformation portant sur les bâtiments existants afin d'assurer le maintien de leur caractère et leur intégration dans l'environnement.

Tout panneau publicitaire sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage communaux, est interdit.

Une attention particulière sera portée sur le respect de l'aspect existant des bâtiments répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le présent document et préservés au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993 (Article L 123-1/7° du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, pour les « éléments de paysage bâtis identifiés » :
La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent document ne sera autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.
La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent article concernant les « éléments de paysage bâtis identifiés », en matière de toiture, façades et clôtures; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment -ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades (principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins), etc.
La démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité sera autorisée, notamment si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis les voies publiques ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
La construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité sera autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
Les interventions sur les toitures respecteront les matériaux et les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.)
La réfection à l'identique des enduits (enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable) pourra être exigée.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

Une attention particulière sera portée au respect de l'aspect existant des bâtiments répertoriés comme éléments de paysage identifiés par le présent document et préservés au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993 (Article L 123-1/7° du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, pour les Eléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés par le PLU :

La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant une unité naturelle qui doit être préservée en raison de la qualité des paysages à vocation essentiellement agricole et de l'environnement.

Toute construction y est interdite, à l'exception des constructions et utilisations du sol existantes (agriculture).

La zone N est concernée par la protection des berges du ru du Vivien.

Au sud de la zone, un secteur contenant du gypse a été identifié : l'inconstructibilité de la zone permet de conserver cette richesse du sous-sol de toute occupation et utilisation du sol qui pourrait compromettre à terme son exploitation éventuelle.

Le secteur Na recouvre des territoires naturels situés sur les franges sud-est du village. Y sont identifiés à la fois
. D'intéressants éléments du paysage et du patrimoine naturel, avec notamment la présence de milieux humides (mare et fossé) et strates de végétation ripicole arborée, ainsi qu'un calvaire, qu'il convient de préserver et mettre en valeur
. L'opportunité d'ouvrir à la population du village ces espaces naturels, tout en constituant un écran acoustique par rapport à la voie ferrée.

Les principes d'aménagement en sont indiqués dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2 (quartier du « chemin du Lavoir »)

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N.2.

Dans la bande de 50 mètres figurée au document graphique 3.1, comptée à partir du ru du Vivien et du ru de Longueau : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

1 – Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation, implantées dans le périmètre des axes bruyants définis aux documents graphiques (RN2 et voie ferrée) sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (arrêté préfectoral du 19 mai 1999).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sans changement de destination et à condition qu'il n'en résulte pas une altération sensible de la qualité des sites.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel, à proximité des bâtiments agricoles existants et à condition qu'il n'en résulte pas une altération sensible de la qualité des sites.

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23.

- A l'intérieur du périmètre de protection éloignée du captage de Beaupré, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de la réglementation générale annexée au présent règlement.

- Dans le secteur Na : les équipements collectifs et aménagements contribuant :

  . à la mise en valeur des espaces naturels et paysagers, préservant et renforçant la biodiversité du site

  . à l'ouverture au public de ces espaces : équipements de plein air dédiés au loisir, à la détente, à la promenade, etc…; les aménagements seront simples, durables et conçus pour

induire des usages sécurisés et paisibles, non susceptibles de nuire à la tranquillité de l'environnement habité.

. à la constitution d'un écran visuel et acoustique par rapport à la voie ferrée.

. à la régulation et à la gestion des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE N.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Sans objet.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit respecter les règles suivantes :
Implantation, soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement d'au moins 5m.

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

- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle doit respecter, par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture, avec un minimum de 4 mètres. Cette distance pourra être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 2,5 m, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

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

- aux aménagements (entraînant ou non changement de destination) et extensions des constructions existantes ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant.

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

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

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, la hauteur maximale à respecter est celle des bâtiments aménagés ou étendus.

ARTICLE N.11 - DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Tout panneau publicitaire sur mur ou piquet, en dehors des panneaux d'affichage communaux, est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillage doublé de haie vive, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2m

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

Les plantations, espaces verts et paysagements seront compatibles avec ceux, figuré à titre indicatif, sur le document graphique N°3.2.

Pour les Eléments de paysage naturels et espace paysager remarquable identifiés par le PLU :
La destruction des éléments identifiés dans les milieux naturels (milieux humides, étangs, mares, plans d'eaux, espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, etc.) est soumise à autorisation préalable. L'autorisation de destruction ou de modification pourra être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer le caractère des lieux.
Pour les parties boisées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

(D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
Les emplacements réservés mentionnés au 8°de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.
Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme
(D. no 77-739, 7 juill. 1977, art. 3).-La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
d) Des surfaces de plancher hors oeuvres des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
e) (D. no 88-1151, 26 déc. 1988) (*) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a , b et c ci-dessus.
(D. no 87-1016, 14 déc. 1987) Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Circulaire n° 77-170 du 28 Novembre 1977
Cette circulaire explicite l'article R 112-2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des 'articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-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.

EMPRISE AU SOL

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

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

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, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 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 local d'urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan local d'urbanisme 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 des livres I et II du Code Forestier,

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963,

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa 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.

LIMITES SEPARATIVES

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

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol"

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.
Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Art. R. 442-2 du code de l'urbanisme

L'obtention d'une autorisation préalable à la réalisation d'installations ou de travaux est nécessaire dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, s'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

LIVRE PREMIER
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-IV).-Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER
REGLES GENERALES DE L'URBANISME

SECTION I - Localisation et desserte des constructions

Art. R. 111-2 .- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-2 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R. 111-14-2 (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SECTION III - Aspect des constructions

Art. R. 111-21 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

CAPTAGE DE BEAUPRE

PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

REGLEMENTATION ET TABLEAU DES PRESCRIPTION

Département : Seine et Marne
Commune : Othis

Désignation du point d'eau : Beaupré
Indice de classement national :154/2/1029

PERIMETRES DE PROTECTION
Réglementation et tableau des prescriptions

En application de l'article 7 de la loi n° 64 - 1245 du 16/12/1964, du décret n° 67 - 1093 du 15/12/1967 et de la circulaire d'application du 16/12/1968.

1 - A l'intérieur du périmètre de protection immédiate : sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

2 - A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée : sont interdites, réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :

pas de réglementation donc pas facile de contrôler

DEFINITION DES ACTIVITES PPR A: Interdites B: Prescriptions particulières C: Réglementation générale PPE A: Prescriptions particulières B: Réglementation générale	Périmètre de protection rapprochée			Périmètre de protection éloignée	
	A	B	C	A	B
1 - Le forage d'un puits		X			X
2 - Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales	X				X
3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières	X				X
4 - L'ouverture d'excavations, autres que carrières (à ciel ouvert)		X			X
5 - Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes		X			X
6 - L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux	X				X
7 - L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées		X			X
8 - L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux	X				X
9 - Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature		X			X
10- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau			X		X
11- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidange	X				X
12- L'épandage ou l'infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières de vidanges assainissement	X				X
13- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail			X		X
14- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures			X		X
15- L'épandage du fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols			X		X
16- L'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures			X		X
17- L'établissement d'étables ou de stabulations libres			X		X
18- Le pacage des animaux			X		X
19- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail			X		X
20- Le défrichement			X		X
21- La création d'étangs	X		X		X
22- Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes			X		X
23- La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation			X		X

La commune veillera à l'application des prescriptions énoncées. En outre, peuvent être interdits ou réglementés et doivent, de ce fait, être déclarés à la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau

N B : Cet inventaire des activités interdites et réglementées sera annexé au rapport détaillé.

Date :24/04/97

O. GRIERE
Hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique
pour le département de Seine et Marne

EAUX USEES DOMESTIQUES REJETS 9	Les rejets d'eaux usées domestiques par puits perdus et puisards sont interdits. Les puits filtrants et dispositifs de remplacement doivent être autorisés par les services sanitaires. Ils devraient être interdits dans les périmètres de protection rapprochées. (voir : fosses septiques et dispositifs d'assainissement autonome).	Article 50 du Règlement sanitaire départemental
EAUX USEES EPANDAGE 10	**installations classées** lors de l'examen du plan d'épandage, l'inspecteur des établissements classés doit vérifier que les prescriptions instaurées par les périmètres de protection des eaux sont respectées: -sucreries de betteraves -distilleries vinicoles -distilleries de mélasse -distilleries de jus de betteraves -féculeries de pommes de terre	 Circulaire du 17.08.1973 (J.O. du 29.09.1973) Circulaire du 08.09.1974 (J.O. du 31.10.1974) idem idem Circulaire du 30.01.1975 (J.O. du 01.06.1975)
EFFLUENTS RADIOACTIFS LIQUIDES REJETS 11	Leurs rejets sont interdits dans les eaux souterraines. L'hydrogéologue agréé est consulté sur les mesures de surveillance destinées à protéger les eaux souterraines.	Décret 74-1181 du 31.12.1974. Arrêté du 10.08.1976 (J.O. du 12.09.1976)
FOSSES SEPTIQUES ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT - AUTONOME IMPLANTATION 12	Ces installations sont soumises, s'il y a lieu, au contrôle de l'autorité sanitaire.	Arrêté du 03.03.1982 (J.O. du 09.04.1982) Règlement sanitaire départemental
FUMIERS ET AUTRES DEJECTION SOLIDES EVACUATION ET STOCKAGE 13	L'implantation des dépôts permanents doit satisfaire aux prescriptions des périmètres de protection. Ils sont interdits à proximité des captages et prise d'eau	Articles78 et79 du Règlement sanitaire départemental
GAZ STOCKAGE 14	L'établissement et l'exploitation de stockage souterrain doivent être soumis aux mesures qui protègent l'usage des sources et des eaux souterraines. Les eaux souterraines contenues dans les formations géologiques utilisées pour le stockage du gaz ne peuvent être livrées à l'alimentation humaine.	Ordonnance 58.1132 du 25.11.1958 (J.O. du 28..11.1958) Décret 62.1296 du 06.11.1962 (J.O. du 08.11.1962)
HUILES ET LUBRIFIANTS DEVERSEMENTS 15	Leur déversement dans les eaux souterraines est interdit	Décret 77.254 du 08.03.1977 (J.O. du 29.03.1977)
HYDROCARBURES LIQUIDES OU LIQUEFIES, STOCKAGE ET TRANSPORT 16	Leur stockage souterrain est soumis à autorisation. L'avis de l'hydrogéologue agréé est obligatoire, en vue d'éviter les intercommunications entre niveaux aquifères et d'assurer la protection des eaux utilisées pour l'alimentation. La construction et l'exploitation des pipe-lines sont également réglementées afin d'éviter tout risque de pollution des eaux.	Ordonnance 58.1332 du 23.12.1958 (J.O. du 26.12.1958) Décret 65.72 du 13.01.1965 (J.O. du 31.01.1965) Décret 559.998 du 14.08.1959 (J.O. du 23.08.1959) Réglementation du 01.10.1959 (J.O. du 03.10.1959)

MATIERES ET FAITS SUSCEPTIBLES D'ALTERER LA QUALITE DES EAUX. DEVERSEMENT, EPANDAGE ENFOUISSEMENT, DEPOTS 22	Sont soumis à autorisation tous déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects d'eau ou de matières et, plus généralement, tous faits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines. L'épandage et/ou l'enfouissement d'effluents sur le sol doit éviter la contamination des eaux souterraines. En vue de surveiller le niveau et la qualité de l'eau souterraine , il convient d'implanter des puits de contrôle sur la zone d'épandage. Les autorisations sont subordonnées aux exigences de l'alimentation en eau des populations. L'hydrogéologue agréé est obligatoirement consulté lors de l'instruction des dossiers, tant en ce qui concerne les eaux souterraines de faible profondeur (moins de 10 m) que les eaux souterraines profondes. Les opérations existantes non réglementées peuvent être réglementées d 'office par le Préfet	Décret 73.218. du 23.02.1973 (J.O. du 02.03.1973) Décret 75.177 du 12.03.1975 (J.O. Du 23.03.1975) Premier arrêté du 13.05.1975 (J.O. du 18.05.1975) Circulaire du 14.01.1977 (J.O. NC du 09.03.1977)
MATIERES FERMENTESCIBLES DEPOTS 23	interdits sur les terrains des périmètres de protection et à moins de 35 mètres de captage.. Les dépôts sont interdits en carrières ou toutes autres excavations	Article 93 du Règlement sanitaire départemental
MATIERES USEES OU DANGEREUSES EN GENERAL, DEVERSEMENTS OU DEPOTS 24	Déversements et dépôts interdits dans les cours d'eau et dans les nappes alluviales	Article 90 du Règlement sanitaire départemental
OBJECTIFS DE QUALITE 25	Processus appliqué aux eaux de surface, notamment en ce qui concerne les qualités requises pour l' alimentation humaine après traitement approprié.	Circulaire du 29.07.1971 (J.O. du 27.08.1971)
POLLUTION ACCIDENTELLE DES EAUX 26	Les modes d'intervention sont précisés en vue d'améliorer leur efficacité.	Circulaire interministérielle du 04.07.1972
PORCHERIES EPANDAGE DE LISIER 27	**Installations classées** . Les porcheries qui relèvent des installations classées (plus de 50 animaux de plus de 30 kg) ont à présenter un plan d'épandage de leurs lisiers à l'examen de l'inspecteur des établissements classés. Celui-ci doit vérifier que les prescriptions instaurées par les périmètres de protection des eaux sont respectées. (voir lisiers) **Etablissements non classés** -Implantation interdite dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée et à moins de 35m de captage	Circulaire du 12.08.1976 (J.O. NC du 09.12.1976) Art 79bis du Règlement sanitaire départemental
PRODUITS CHIMIQUES A DESTINATION INDUSTRIELLE STOCKAGE 28	Le stockage est soumis aux dispositions de l'ordonnance 59.1332 du 23.12.1958 (voir hydrocarbures liquides ou liquéfiés)	Loi 70.1324 du 31.12.1970 (J.O. du 03.01.1971)
PUISARDS ET PUITS PERDUS 29	Ils sont interdits	Article 50 du Règlement sanitaire départemental
PUITS ET FORAGES 30	A défaut d'une procédure d'autorisation, leur établissement est soumis à déclaration auprès de l'autorité sanitaire. De plus, les prélèvements d'eaux souterraines supérieurs à 8 m3/h doivent être obligatoirement déclarés et soumis à la surveillance de l'Administration	Article 10 du Règlement sanitaire départemental Décret 73.219 du 23.02.1973 (J.O. du 02.03.1973)

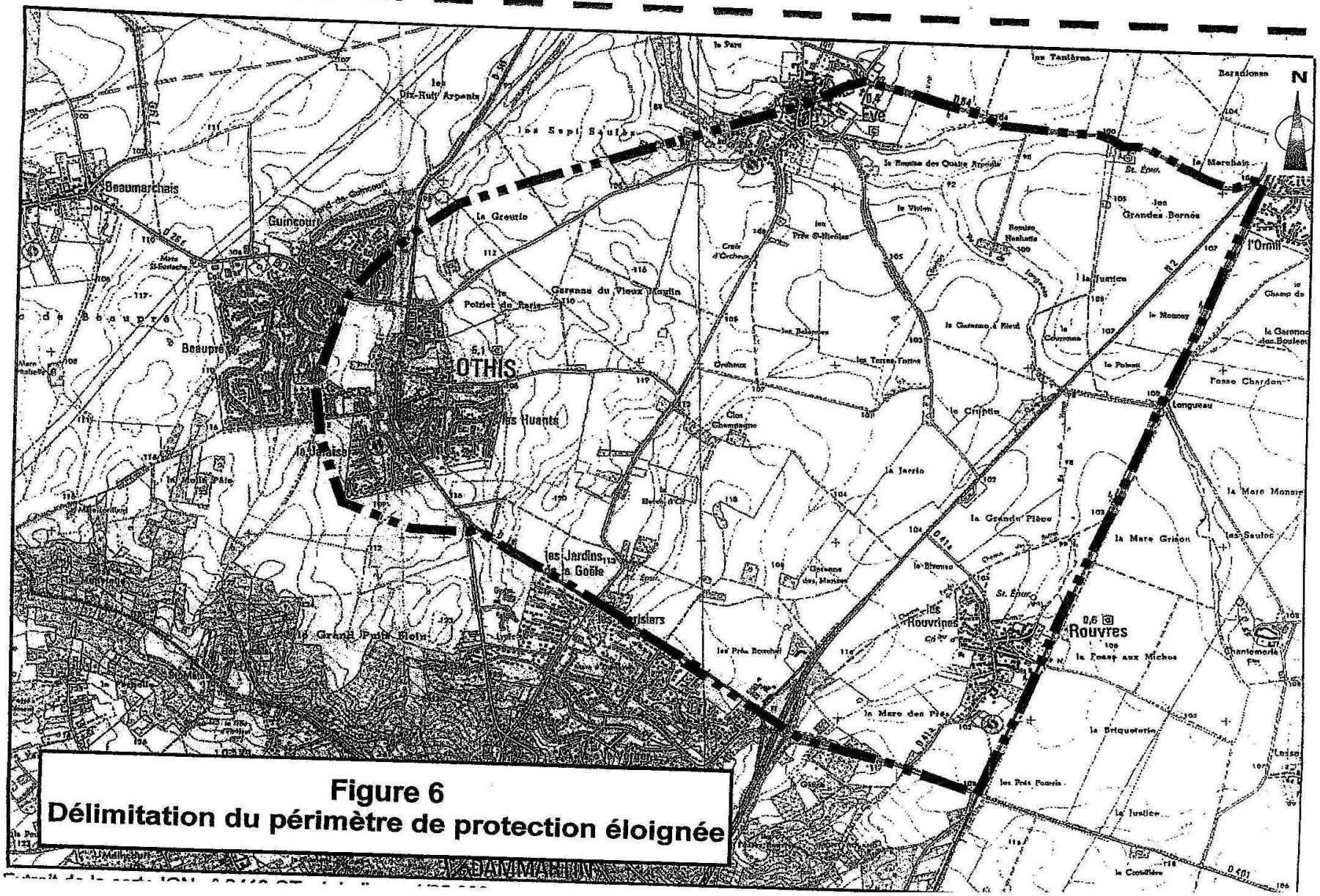

Figure 6
Délimitation du périmètre de protection éloignée