



Commune de
PIERREVILLERS

COMMUNE DE PIERREVILLERS

Révision du Plan d'Occupation des
Sols en

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 4 - REGLEMENT



l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES
57000 METZ
Tel : 03 87 63 02 00

Approbation de la révision par DCM du 29/09/11

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| I - DISPOSITIONS GENERALES..... | 2 |
| Article 1. Champ d'application territorial du plan..... | 3 |
| Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols..... | 3 |
| Article 3. Division du territoire en zones..... | 7 |
| Article 4. Adaptations mineures..... | 9 |
| Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux..... | 9 |
| Article 6. Sites Archéologiques..... | 10 |
| | |
| II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 11 |
| Dispositions applicables à la zone UA..... | 12 |
| Dispositions applicables à la zone UB..... | 22 |
| Dispositions applicables à la zone UX..... | 31 |
| | |
| III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 37 |
| Dispositions applicables à la zone 1 AU..... | 38 |
| Dispositions applicables à la zone 1 AUX..... | 47 |
| Dispositions applicables à la zone 1 AUZ..... | 53 |
| Dispositions applicables à la zone 2 AU..... | 59 |
| | |
| IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... | 64 |
| Dispositions applicables à la zone A..... | 65 |
| | |
| V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... | 72 |
| Dispositions applicables à la zone N..... | 73 |
| | |
| VI – ANNEXES..... | 79 |

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pierrevillers délimité sur les plans n°1 (échelle 1/2000^{ème}) et n°2 (échelle 1/5000^{ème}).

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

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-6, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

L'article R. 111-2

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

L'article R. 111-4

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

L'article R. 111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ».

Article R111-6

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

L'article R. 111-15

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

L'article R. 111-21

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

II. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.
- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique " et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

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

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et

à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

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

Article L123-1-2

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des

obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L332-7-1

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4 ».

Article L442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

Article L442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

⇒ La zone UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de **l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics**. Elle correspond au **centre ancien**.

Cette zone est partiellement concernée par des **risques de mouvements de terrain**. Il convient de se reporter au **P.P.R. Mouvements de terrain**, document annexé au P.L.U..

⇒ La zone UB

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de **l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics**. Elle correspond aux **extensions du centre ancien et aux lotissements plus récents**.

Cette zone est partiellement concernée par des **risques de mouvements de terrain**. Il convient de se reporter au **P.P.R. Mouvements de terrain**, document annexé au P.L.U..

⇒ La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques, localisée à l'intersection de la RN 52 et de la RD 112c.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

⇒ La zone 1 AU

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

Cette zone est partiellement concernée par des **risques de mouvements de terrain**. Il convient de se reporter au **P.P.R. Mouvements de terrain**, document annexé au P.L.U..

Une orientation d'aménagement couvre la zone 1AU située au Nord de la ville, face à la mairie dans le secteur de la salle polyvalente, aux lieux-dits « La fontaine du Breuil », « Haut fossé », « Mimaisonnette » et « La Fosse ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement « Quartier Mimaisonnette » à laquelle il convient de se référer.

⇒ La zone 1 AUX

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services (Z.A.C. de Ramonville).**

⇒ La zone 1 AUZ

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux équipements publics ou collectifs (Centre d'Adaptation par le Travail situé dans le périmètre de la Z.A.C. de Ramonville).**

⇒ La zone 2 AU

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

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

Une orientation d'aménagement couvre la zone 2AU située au Nord de la ville, face à la mairie dans le secteur de la salle polyvalente, aux lieux-dits « Patural », « Haut fossé », « Les Grands Jardins » et « Nouveau Pré ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement « Quartier Mimaisonnette » à laquelle il convient de se référer.

3 - LA ZONE AGRICOLE "zone A"

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Cette zone est partiellement concernée par des **risques de mouvements de terrain**. Il convient de se reporter au **P.P.R. Mouvements de terrain**, document annexé au P.L.U..

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE "zone N"

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone est partiellement concernée par des **risques de mouvements de terrain**. Il convient de se reporter au **P.P.R. Mouvements de terrain**, document annexé au P.L.U..

Dans le P.L.U. de Pierrevillers, la zone N comporte :

- **le secteur Nj** correspondant aux jardins proches du village répartis en trois sous-secteurs : Nja, Njb et Njc.
- **Le secteur Np** correspondant au parc situé derrière l'école.
- **Le secteur Ni** correspond à la zone d'équipements publics de loisirs de la commune, localisée à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Ramonville.

Les zones peuvent être divisées en secteurs.

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

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion 2010-2015 approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 prévoit, entre autres, les objectifs et mesures suivants :

- Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires,
- Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux,
- Éviter ou ne pas aggraver les situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets d'eau, en limitant l'impact de nouvelles urbanisations,

- S'assurer avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, que les conditions sont réunies pour assurer, immédiatement ou dans un avenir maîtrisé, une bon alimentation en eau potable ainsi qu'une bonne collecte et un bon traitement des eaux usées.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'archéologie préventive, il convient de se référer au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, ainsi qu'au Code du Patrimoine.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune.
Cette zone comprend de l'habitat, des services et activités diverses et des équipements collectifs.

Dans le périmètre grisé, la zone UA est soumise à des risques de mouvements de terrain. La zone est concernée par un document de mise en œuvre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain » du 26 mars 1992. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans ce périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt sauf dispositions particulières à l'article U2,
- . à l'exploitation agricole ou forestière,
- . les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES soumises à autorisation.

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attractions,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les dépôts de toutes natures,
- . les carrières et décharges.

6. Dans les zones de risques identifiées dans le P.P.R.m.t. (périmètre grisé), les occupations et utilisations non admises par le P.P.R.m.t. sont interdites.

7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole ★.

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

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. au commerce, à l'artisanat et aux entrepôts commerciaux à condition qu'elles correspondent à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

3 . LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

4. Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UA 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'ils respectent les dispositions du P.P.R.m.t.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

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

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue de la construction principale doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Cependant, il n'y a pas lieu de s'y reporter dans le cas où celles-ci seraient frappées d'alignement (cf. servitude EL7).
2. Les constructions principales situées en deuxième ligne par rapport à la voie de desserte sont interdites sur une même unité foncière et par rapport à une unité foncière voisine.
3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
4. Il ne sera pas possible d'édifier une clôture entre la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas si la clôture se situe dans la continuité de la construction principale et constitue ainsi avec cette dernière un front bâti.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Des décrochements seront autorisés en façade arrière. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
4. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des annexes isolées de la construction principale à édifier sur un même terrain ne peut excéder 12 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.
2. L'emprise au sol totale des garages isolés de la construction principale à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 m².

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En façade sur rue, l'égout de toiture de la construction projetée sera placé à égale hauteur des égouts voisins.

En cas d'égouts d'inégale hauteur, on placera l'égout de toiture :
 - . soit à l'existant,
 - . soit à égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
 - . soit en-dessous de l'égout le plus haut mais au-dessus de l'égout le plus bas.
2. Cette règle ne peut cependant pas s'opposer à l'édification d'une construction de R+1 niveau lorsque son application conduit à l'édification d'un bâtiment comportant moins de R+1 niveau.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au droit de l'implantation de la façade sur rue.
Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'entre elles.
4. Pour les garages et constructions annexes isolés, la hauteur maximale hors tout de la construction ne peut excéder 4,5 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.

5. Pour les piscines, un décalage de + ou - 0,50 mètre entre le terrain naturel et le rebord de la piscine est toléré.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.
3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
4. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

Murs et façades

5. Pour les rénovations et extensions, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.
6. La création de balcons et loggias (y compris les retraits d'un étage sur l'autre) est interdite.
7. Les façades seront traitées avec un soin tout particulier.
8. Les matériaux utilisés seront de bonne facture.
9. Les couleurs participeront également à la perspective architecturale et paysagère.
10. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses ... est interdit.
11. Les façades et murs destinés à être enduits (y compris les murs de clôtures destinés à être enduits) seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
12. L'enduit sera réalisé au nu des pierres d'encadrement, sans creux, ni surépaisseur.
13. Les enduits ne devront laisser apparaître que les pierres de taille destinées à l'être.
14. Les éléments de modénature en pierre seront en légère saillie par rapport à l'enduit (pas de surépaisseur de l'enduit).

15. Les pierres d'encadrement ne doivent pas être peintes. Tous les éléments en pierre peints seront décapés, par un procédé adapté à la peinture à supprimer, et à la nature de la pierre. Le nettoyage de façade devra se faire avec une technique ne détruisant pas la patine des pierres. Tous les éléments en pierre de taille seront nettoyés par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergeant testé pour sa compatibilité avec le support. Tous les procédés mécaniques sont proscrits (sablage, ponçage, layage, bouchardage ...).
16. Le remplacement des pierres détériorées se fera par incrustation en pleine épaisseur de pierre identique (couleur, dureté, texture ...).
17. Les petites restaurations pourront être effectuées par ragréage au moyen d'un enduit spécial.
18. L'utilisation de bardage pour les constructions principales est interdit.
19. Les modénatures en surépaisseur sont interdites pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes qui en sont dépourvues.
20. Les soubassements seront distingués uniquement s'ils font partie de l'écriture architecturale du bâtiment.
21. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de jour de souffrance et ne seront pas posés en façade sur rue.

Ouvertures

22. Les fenêtres plus larges que hautes sont interdites sauf pour les gerbières et les ouvertures destinées à l'aération des combles. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions pour lesquelles la majorité des ouvertures sont déjà plus larges que hautes.
23. Les ouvrants à deux battants seront privilégiés.
24. Pour les rénovations et extensions, les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition existante et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux ainsi que la répartition par travées. Dans un souci d'homogénéité des façades, il convient de réaliser les nouveaux encadrements de baies à l'identique des existants (mêmes matériaux et modénatures).
25. La transformation de portes cochères devra respecter l'harmonie du village.

Toitures

26. Pour les toitures à deux pans :
 - La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 35°.
 - Sont interdits les matériaux de couverture autres que la tuile de terre cuite de couleur rouge. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).
 - Les faîtages devront être parallèles à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de deux rues.

27. Les toitures terrasses, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées.
28. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdits.
29. Tous les aménagements de comble sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf pour les fenêtres de toit et les flamandes. Sauf en cas d'impossibilité technique, les châssis devront être axés sur les baies des étages inférieurs.

Menuiseries

30. Les portes métalliques, les volets roulants à caisson extérieur et la suppression des volets bois sont interdits.
31. Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront peintes et devront présenter l'aspect du bois.
32. Les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier ...), les lasures, les vernis et le blanc pur sont à exclure.
33. Pour les rénovations et extensions, si leur état sanitaire le permet, les menuiseries en bois seront conservées et restaurées. En cas de remplacement, il est souhaitable de restituer les menuiseries selon leur aspect et leur matériau d'origine.
34. Pour un immeuble, le remplacement partiel des menuiseries est autorisé s'il ne remet pas en cause l'unité d'ensemble de la construction.
35. Dans le cas d'un remplacement de menuiseries, chaque porte ou fenêtre doit s'insérer parfaitement dans la baie qui l'accueille.
36. Dans le cas de fenêtre à linteau cintré, la traverse haute et le dormant doivent épouser la forme du linteau (pas de vantaux rectangulaires dans les baies cintrées).
37. Les petits bois seront les plus fins possible. Il conviendra si besoin de les chanfreiner pour en réduire le volume et de privilégier des petits bois fonctionnels. Les petits bois insérés entre les vitres composant un double vitrage sont interdits.

Clôtures

38. Les usoirs ne devront pas être clôturés.
39. Les murs de clôture seront enduits et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Piscines

40. Les revêtements (liners, bâches ...) seront de couleur beige ou grise.
41. Les piscines seront implantées à l'arrière des constructions principales sauf en cas d'impossibilités techniques liées notamment à la configuration de la parcelle et l'implantation de la construction principale.

Ouvrages techniques

42. Les antennes et paraboles devront être dissimulées autant que possible.
43. Cet article ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.

44. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
44. Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole ★ :
- la démolition ou la destruction est interdite,
 - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public (hors élément architectural de façade).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - logement :
 - . réhabilitation : 1 emplacement par logement,
 - . construction nouvelle : 2 emplacements par logement,
 - hôtel : 1 emplacement par chambre,
 - restaurant : 2 emplacements pour 10 m² de salle,
 - commerce : 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente,
 - salle de cinéma, de réunion, de spectacle : 2,5 emplacements pour 5 places,
 - bureaux : 1 emplacement pour 15 m²,
 - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits,
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits,
 - artisanat : 1 emplacement pour 50 m²,
 - atelier automobile : 1 emplacement pour 100 m².
2. Dans les lotissements et permis groupés seront réalisés en plus :
un emplacement par logement pour visiteurs situé sur le domaine public de l'opération, réalisé à moins de vingt mètres d'une des limites de la parcelle concernée.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La surface obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
6. En cas d'impossibilité technique majeure pour réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne devront être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.
2. A l'intérieur de l'emprise comprise entre la voie de desserte et la façade de la construction principale, il est interdit d'installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions du centre ancien et aux lotissements plus récents.

Cette zone comprend de l'habitat, des services et activités diverses et des équipements collectifs.

Dans le périmètre grisé, la zone UB est soumise à des risques de mouvements de terrain. La zone est concernée par un document de mise en œuvre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme valant plan de prévention des risques « mouvements de terrain » du 26 mars 1992.

L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans ce périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Zone de bruit : application de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 relatif aux infrastructures routières de transport terrestres bruyantes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt sauf dispositions particulières à l'article U2,
- . à l'exploitation agricole ou forestière,
- . et les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES soumises à autorisation.

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les dépôts de toutes natures,
- . les carrières et décharges.

6. Dans les zones de risques identifiées dans le P.P.R.m.t. (périmètre grisé), les occupations et utilisations du sol non admises par le P.P.R.m.t. sont interdites.

7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole ★.

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

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

. au commerce, à l'artisanat et aux entrepôts commerciaux à condition qu'elles correspondent à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).

3. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

. les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

4. Les bâtiments à construire admis par le P.L.U. et visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.N. 52 et la V.R.52 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 99-2-DDE/SR en date du 29 juillet 1999.

5. Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UB 1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'ils respectent les dispositions du P.P.R.m.t.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - . 8,60 mètres d'emprise et au moins 6 mètres de largeur de chaussée pour les voies primaires,
 - . 8 mètres d'emprise pour les voies secondaires.

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

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès nouveaux sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Cependant, il n'y a pas lieu de s'y reporter dans le cas où celles-ci seraient frappées d'alignement (cf. servitude EL7).
2. Lorsque la disposition de l'alinéa 1 n'est pas applicable (absence de bande formée par les constructions voisines), la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit se situer dans une bande de 3 à 25 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante.
4. Les constructions principales situées en deuxième ligne par rapport à la voie de desserte sont interdites sur une même unité foncière et par rapport aux unités foncières voisines.
5. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
6. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
. RN52 : 75 mètres comptés depuis l'axe.
7. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
8. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise totale des constructions édifiées sur un même terrain ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des annexes isolées de la construction principale à édifier sur un même terrain ne peut excéder 20 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.
3. L'emprise au sol totale des garages isolés de la construction principale à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions individuelles : les constructions à usage d'habitation ne pourront avoir plus de un niveau sur rez-de-chaussée (le rez-de-chaussée ne pouvant se trouver à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue). La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.
2. Pour les constructions de logements collectifs, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres à la faîtière ou à l'acrotère .

3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au droit de la façade sur rue.
4. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacun d'entre elles.
5. Pour les garages et constructions annexes isolés, la hauteur maximale hors tout de la construction ne peut excéder 4,5 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.
6. Pour les piscines, un décalage de + ou - 0,50 mètre entre le terrain naturel et le rebord de la piscine est toléré (bord haut de la piscine).
7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.
3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
4. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

Murs et façades

5. Pour les rénovations et extensions, le travail sur les façades respectera la composition, les matériaux et l'ornementation d'origine.
6. La création de balcons et loggias (y compris les retraits d'un étage sur l'autre) est interdite en façade sur rue.
7. Les façades seront traitées avec un soin tout particulier.
8. Les matériaux utilisés seront de bonne facture.
9. Les couleurs participeront également à la perspective architecturale et paysagère.

10. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés, briques creuses ... est interdit.
11. Les façades et murs destinés à être enduits (y compris les murs de clôtures destinés à être enduits) seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
12. L'enduit sera réalisé au nu des pierres d'encadrement, sans creux, ni surépaisseur.
13. Les enduits ne devront laisser apparaître que les pierres de taille destinées à l'être.
14. Les éléments de modénature en pierre seront en légère saillie par rapport à l'enduit (pas de surépaisseur de l'enduit).
15. Les modénatures en surépaisseur sont interdites pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes qui en sont dépourvues.
16. Les soubassements seront distingués uniquement s'ils font partie de l'écriture architecturale du bâtiment.
17. Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, sont autorisés les parements suivants : bois, zinc, verre, béton, acier.

Ouvertures

18. Pour les rénovations et extensions, les nouvelles baies devront tenir compte de la disposition existante et s'intégrer dans la composition d'ensemble en respectant notamment les alignements horizontaux et verticaux ainsi que la répartition par travées. Dans un souci d'homogénéité des façades, il convient de réaliser les nouveaux encadrements de baies à l'identique des existants (mêmes matériaux et modénatures).
19. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de jour de souffrance et ne seront pas posés en façade sur rue.

Toitures

20. Pour les toitures à deux pans :
 - La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 35°.
 - Sont interdits les matériaux de couverture autres que la tuile de terre cuite de couleur rouge. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).
 - Les faîtages devront être parallèles à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de deux rues.
21. Les toitures terrasses, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées.
22. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Menuiseries

23. Pour un immeuble, le remplacement partiel des menuiseries est autorisé s'il ne remet pas en cause l'unité d'ensemble de la construction.

24. Dans le cas d'un remplacement de menuiseries, chaque porte ou fenêtre doit s'insérer parfaitement dans la baie qui l'accueille.

Clôtures

25. Les clôtures sur rue et en limite séparative latérale jusqu'au droit de la façade de la construction principale seront constituées :
- soit par des haies vives,
 - soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives,
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 mètre.

Piscines

26. Les revêtements (liners, bâches ...) seront de couleur beige ou grise.
27. Les piscines seront implantées à l'arrière des constructions principales sauf en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle et à l'implantation de la construction principale.

Ouvrages techniques

28. Les antennes et paraboles devront être dissimulées autant que possible.
29. Cet article ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.
30. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
31. Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole ★ :
- la démolition, la destruction est interdite,
 - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public (hors élément architectural de façade).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- logement : 2 emplacements,
 - hôtel : 1 emplacement par chambre,
 - restaurant : 2 emplacements pour 10 m² de salle,
 - commerce : 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente,
 - salle de cinéma, de réunion, de spectacle : 2,5 emplacements pour 5 places,
 - bureaux : 1 emplacement pour 15 m²,
 - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits,
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits,
 - artisanat : 1 emplacement pour 50m²,
 - atelier automobile : 1 emplacement pour 100m².
2. Dans les lotissements et permis groupés seront réalisés en plus :

un emplacement par logement pour visiteurs situé sur le domaine public de l'opération, réalisé à moins de vingt mètres d'une des limites de la parcelle concernée.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La surface obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
6. En cas d'impossibilité technique majeure de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne devront être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.
2. A l'intérieur de l'emprise comprise entre la voie de desserte et la façade de la construction principale, il est interdit d'installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.
3. En dehors des parcelles et places publiques, il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 20 mètres de voie primaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Zone de bruit : application de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 relatif aux infrastructures routières de transport terrestres bruyantes.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'hébergement hôtelier,
- . à l'exploitation agricole ou forestière,
- . les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- . les carrières et décharges.

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

1. CONSTRUCTIONS :

. destinées à l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités.

. aux entrepôts à condition que leur taille ou leur organisation soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

. destinées à l'industrie et l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des zones d'habitat (bruits, trépidations, odeurs...).

2. INSTALLATIONS CLASSEES à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et avec la proximité des zones d'habitat (bruits, trépidations, odeurs...).

3. INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

4. Les bâtiments à construire admis par le P.L.U. et visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.N. 52 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 99-2-DDE/SR en date du 29 juillet 1999.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - . pour les voiries primaires : 9 mètres d'emprise,
 - . pour les voiries secondaires : 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 3. Les accès nouveaux sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
. RN52 : 75 mètres comptés depuis l'axe.
2. La façade sur rue et sur toute autre voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.
4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, les extensions et adaptations sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation que la construction initiale.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée. En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder les maximas suivants, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures fonctionnelles n'étant pas soumises à ces maximas :

- . 7 mètres au faîtage en tout point, par rapport au terrain naturel,
- . les bureaux et habitations ne pourront avoir plus d'un niveau sur rez-de-chaussée,
- . les constructions annexes et les garages isolés ne pourront excéder 4,5 mètres à la faîtière. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
3. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
4. Les façades et murs destinés à être enduits le seront au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
5. Les façades seront traitées avec un soin tout particulier.
6. Les matériaux utilisés seront de bonne facture.

7. Les couleurs participeront également à la perspective architecturale et paysagère.
8. L'identité des bâtiments (enseigne, marquage de l'entrée, etc ...) devra être réalisée de manière harmonieuse.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne devront être plantées et/ou engazonnées.
2. Des plantations de moyenne et haute tige pourront être imposées dans le but de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.
3. Les clôtures autorisées seront obligatoirement doublées d'éléments végétaux (arbustes, grimpants, bouquets d'arbres ...).
4. Les éventuels bassins de rétention des eaux de ruissellement seront traités comme éléments paysagers.
5. L'espace correspondant aux reculs minimums imposés à l'article UX6 devra être végétalisé et traité avec soin au niveau paysager ou sera enterré.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Une orientation d'aménagement couvre la zone 1AU située au Nord de la ville, face à la mairie dans le secteur de la salle polyvalente, aux lieux-dits « La fontaine du Breuil », « Haut fossé », « Mimaisonnette » et « La Fosse ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement « Quartier Mimaisonnette » à laquelle il convient de se référer.

Dans le périmètre grisé, la zone 1AU est soumise à des risques de mouvements de terrain. La zone est concernée par un document de mise en œuvre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme valant plan de prévention des risques « mouvements de terrain » du 26 mars 1992. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans ce périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Zone de bruit : application de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 relatif aux infrastructures routières de transport terrestres bruyantes.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'exploitation agricole ou forestière,
- . et les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à autorisation.

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les dépôts de toutes natures,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les carrières et décharges.

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

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 et celles citées ci-avant, à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum quinze constructions,
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération ultérieure, les opérations au coup par coup sont autorisées.

3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - . 9,60 mètres d'emprise et au moins 6 mètres de largeur de chaussée pour les voies primaires,
 - . 8 mètres d'emprise pour les voies secondaires.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute autre voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée dans une bande de 5 à 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Les annexes isolées autres que les garages isolés, ne sont pas soumises à la règle précédente. Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement devra être cependant respecté.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.
4. Les constructions principales situées en deuxième ligne par rapport à la voie de desserte sont interdites.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les piscines seront implantées à au-moins 3 mètres des limites séparatives.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'une longueur horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Pour les constructions annexes et les garages isolés, cette distance est ramenée à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise totale des constructions édifiées sur un même terrain ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des annexes isolées de la construction principale à édifier sur un même terrain ne peut excéder 12 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.
3. L'emprise au sol totale des garages isolés de la construction principale à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 m².

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions à usage d'habitation ne pourront avoir plus de un niveau sur rez-de-chaussée (le rez-de-chaussée ne pouvant se trouver à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue).
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.
3. Concernant le logement collectif, la hauteur des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture.
4. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au droit de la façade sur rue. Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10%), les façades des

bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacun d'entre elles.

5. Pour les garages et constructions annexes isolés, la hauteur maximale hors tout de la construction ne peut excéder 4,5 mètres. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.
6. Pour les piscines, un décalage de + ou - 0,50 mètre entre le terrain naturel et le rebord de la piscine est toléré.
7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.
3. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
4. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
5. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
6. Les façades et murs destinés à être enduits le seront au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
7. Les façades seront traitées avec un soin tout particulier.
8. Les matériaux utilisés seront de bonne facture.
9. Les couleurs participeront également à la perspective architecturale et paysagère.
10. Les modénatures en surépaisseur sont interdites.
11. La création de balcons et loggias (y compris les retraits d'un étage sur l'autre) sont interdits en façade principale.

Toitures

12. Pour les toitures à deux pans :
 - La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 35°.
 - Sont interdits les matériaux de couverture autres que la tuile de terre cuite de couleur rouge. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).
 - Les faîtages devront être parallèles à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de deux rues.
13. Les toitures terrasses, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées.
14. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Clôtures

15. Les clôtures sur rue et en limite séparative latérale jusqu'au droit de la façade de la construction principale seront constituées :
 - soit par des haies vives,
 - soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives,
 - soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal.

Les murs bahuts auront 0,40 mètre de haut sur toute leur longueur (pas de poteau maçonné). Les murs bahuts seront obligatoirement revêtus d'un enduit au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.

Le barreaudage des dispositifs à claire-voie en bois ou métallique devra être à dominante verticale. Les sections des éléments à claire-voie sera au maximum de :

- 100X100 mm pour les éléments en bois,
- 40X40 mm en section carrée ou 8X50 en section rectangulaire pour les éléments en métal.

Les portails et poteaux de portail seront de même nature que la clôture.

La hauteur hors tout des clôtures sur rue avec dispositif à claire-voie n'excédera pas 1,20 mètre.

16. Les clôtures latérales situées au-delà de la façade de la construction principale seront constituées d'un grillage doublé de haies vives avec ou sans mur bahut. La hauteur maximale des murs bahuts sera de 0,40 mètres. La hauteur maximale hors tout de la clôture sera de 2 mètres.

Piscines

16. Les revêtements (liners, bâches ...) seront de couleur beige ou grise.
17. Les piscines seront implantées à l'arrière des constructions principales sauf en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle et à l'implantation de la construction principale.

18. Cet article ne s'applique pas aux annexes des constructions principales.
19. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - logement : 2 emplacements (garage non compris),
 - hôtel : 1 emplacement par chambre,
 - restaurant : 2 emplacements pour 10 m² de salle,
 - commerce : 1 emplacement pour 20 m² de surface de vente,
 - salle de cinéma, de réunion, de spectacle : 2,5 emplacements pour 5 places,
 - bureaux : 1 emplacement pour 15 m²,
 - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits,
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits,
 - atelier automobile : 1 emplacement pour 50 m²,
 - artisanat : 1 emplacement pour 50 m².
2. Dans les lotissements et permis groupés seront réalisés en plus :
un emplacement par logement pour visiteurs situé sur le domaine public de l'opération, réalisé à moins de vingt mètres d'une des limites de la parcelle concernée.
3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La surface obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne devront être plantées et/ou engazonnées et/ou aménagées.
2. Chaque parcelle devra comporter au minimum un arbre de haute tige par are non construit. L'emplacement et l'essence de cet arbre devront figurer sur la demande de permis de construire.
3. En dehors des parcelles et places publiques, il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 10 mètres de voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AUX

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services (Z.A.C. de Ramonville).

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Zone de bruit : application de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 relatif aux infrastructures routières de transport terrestres bruyantes.

ARTICLE 1 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'exploitation agricole ou forestière,
- . les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- . les annexes des constructions destinés aux habitations.

2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

4. INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les carrières et décharges,
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

1. CONSTRUCTIONS :

. destinées à l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités et que leur SHON ne dépasse pas 35m² par unité foncière et qu'elles soient réalisées postérieurement à l'implantation de l'activité qui les justifie ou si elles sont autorisées par le même acte autorisant la construction de locaux d'exercice de cette activité.

. aux entrepôts à condition que leur taille et leur organisation soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,

. destinées à l'artisanat et à l'industrie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. INSTALLATIONS CLASSEES à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux infrastructures routières,

4. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUX1 et celles mentionnées à l'article 1AUX2, à condition :

a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,

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

5. Pour les constructions existantes non admises dans la zone, l'adaptation, la réfection ou l'extension, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du P.L.U., est autorisée.

6. Les bâtiments à construire admis par le P.L.U. et visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.N. 52 et de la V.R. 52 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 99-2-DDE/SR en date du 29 juillet 1999.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès individuels directs sur la VR52 sont interdits.
4. Les accès nouveaux sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE 1 AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - . RN52 : 75 mètres comptés depuis l'axe,
 - . VR52 : 100 mètres comptés depuis l'axe.
2. La façade sur rue et sur toute autre voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée. En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des bâtiments et installations ne devra pas excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder les maximas suivants, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures fonctionnelles n'étant pas soumises à ces maximas :

- . 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point,
- . 20 mètres au faîtage en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,

- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
 3. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
 4. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
 5. Les façades et murs destinés à être enduits seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
 6. Les façades seront traitées avec un soin tout particulier.
 7. Les matériaux utilisés seront de bonne facture.
 8. Les couleurs participeront également à la perspective architecturale et paysagère.
 9. L'identité des bâtiments (enseigne, marquage de l'entrée, etc ...) devra être réalisée de manière harmonieuse.

ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.
4. Il sera exigé au minimum une place de stationnement par 50m² de surface créée. Par exception, il pourra être admis la réalisation immédiate de place de stationnement en nombre inférieur au total des places exigibles à condition de laisser libre de toute construction et d'aménager en espaces verts le surplus de surface normalement destiné à satisfaire les besoins en stationnement selon la norme ci-dessus.
5. Il sera demandé 2 places de stationnement par logement.
6. Il ne devra pas être réalisé d'aires de stationnement le long de la RN52.

ARTICLE 1 AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES **CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne devront être plantées et/ou engazonnées.
2. Des plantations de moyenne et haute tige pourront être imposées dans le but de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.
3. Les clôtures autorisées seront obligatoirement doublées d'éléments végétaux (arbustes, grimpants, bouquets d'arbres ...).
4. Les éventuels bassins de rétention d'eaux de ruissellement seront traités comme éléments paysagers.
5. L'espace correspondant aux reculs minimums imposés à l'article 1AUX6 devra être végétalisé et traité avec soin au niveau paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AUZ

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (Centre d'Adaptation par le Travail situés dans la Z.A.C. de Ramonville).

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Zone de bruit : application de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 relatif aux infrastructures routières de transport terrestres bruyantes.

ARTICLE 1 AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . au commerce,
- . à l'artisanat,
- . à l'industrie,
- . à la fonction d'entrepôt,
- . à l'exploitation agricole ou forestière.

2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- . les habitations légères de loisirs,
- . les parcs résidentiels de loisirs.

4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les carrières et décharges.

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

1. CONSTRUCTIONS :

. destinées à l'habitation et leur dépendance et à l'hébergement ainsi qu'aux bureaux à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement des équipements collectifs.

2. INSTALLATIONS CLASSEES à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles soient directement liées au fonctionnement des équipements collectifs.

3. INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

4. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUZ1 et celles mentionnées à l'article 1AUZ2, à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

5. Les bâtiments à construire admis par le P.L.U. et visés par la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la de la V.R. 52 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 99-2-DDE/SR en date du 29 juillet 1999.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUZ 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès individuels directs sur la VR52 sont interdits.
4. Les accès nouveaux sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE 1 AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE 1 AUZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - . VR52 : 100 mètres comptés depuis l'axe,
 - . RN52 : 75 mètres comptés depuis l'axe.
2. La façade sur rue et sur toute autre voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée.

En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

ARTICLE 1 AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des bâtiments et installations ne devra pas excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder les maximas suivants, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures fonctionnelles n'étant pas soumises à ces maximas :

- . 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point,
- . 12 mètres au faîtage en tout point, par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE 1 AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
3. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
4. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
5. Les façades et murs destinés à être enduits seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
6. Les façades seront traitées avec un soin tout particulier.
7. Les matériaux utilisés seront de bonne facture.

8. Les couleurs participeront également à la perspective architecturale et paysagère.
9. L'identité des bâtiments (enseigne, marquage de l'entrée, etc ...) devra être réalisée de manière harmonieuse.

ARTICLE 1 AUZ 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

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

1. Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile, cyclable et piétonne devront être plantées et/ou engazonnées.
2. Des plantations de moyenne et haute tige pourront être imposées dans le but de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.
3. Les clôtures autorisées seront obligatoirement doublées d'éléments végétaux (arbustes, grimpants, bouquets d'arbres ...).
4. Les éventuels bassins de rétention d'eaux de ruissellement seront traités comme éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 2AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone pourra être urbanisée après modification, révision simplifiée ou révision du PLU.

Une orientation d'aménagement couvre la zone 2AU située au Nord de la ville, face à la mairie dans le secteur de la salle polyvalente, aux lieux-dits « Patural », « Haut fossé », « Les Grands Jardins » et « Nouveau Pré ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement « Quartier Mimaisonnette » à laquelle il convient de se référer.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Zone de bruit : application de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 relatif aux infrastructures routières de transport terrestres bruyantes.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole ★.

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

1. Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux infrastructures routières.
3. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation de ces équipements.

4. Les bâtiments à construire admis par le P.L.U. et visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage des R.N.52 et V.R.52 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 99-2-DDE/SR en date du 29 juillet 1999.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès individuels directs sur la V.R.52 sont interdits.
4. Les accès nouveaux sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau, la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.

3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - . RN52 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie,
 - . VR52 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient maquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

☐ le volume et la toiture,

- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
 3. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
 4. L'utilisation de couleurs vives, claires ou réfléchissantes en façade est interdite.

Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole ★ :

- a. la démolition, la destruction est interdite,
- b. tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Dans le périmètre grisé, la zone est soumise à des risques de mouvements de terrain. La zone est concernée par un document de mise en œuvre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » du 26 mars 1992. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans ce périmètre.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf pour les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurants au plan.
4. Zone de bruit : application de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999 relatif aux infrastructures routières de transport terrestres bruyantes.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :
 - . à l'artisanat,
 - . à l'industrie.
2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :
 - . d'activité,
 - . d'habitation.
3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :
 - . le stationnement de caravanes isolées.
4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :
 - . les habitations légères de loisirs,
 - . les parcs résidentiels de loisirs.

5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les carrières et décharges,
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

6. Dans les zones de risques identifiées dans le P.P.R.m.t. (périmètre grisé), les occupations et utilisations non admises par le P.P.R.m.t. sont interdites.

7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole ★.

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

1. LES CONSTRUCTIONS :

. destinées à l'hébergement hôtelier, à la restauration, aux bureaux, aux services, au commerce, à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

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

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

. les constructions d'habitation et d'activités admises par le P.L.U., à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

. les bâtiments à construire admis par le P.L.U. et visés par la loi n°92.144 du 31 décembre 1992, situés au voisinage des R.N.52 et V.R.52 devront faire l'objet d'un isolement acoustique. Les prescriptions d'isolement acoustique minimales à prendre en compte figurent dans l'arrêté préfectoral n° 99-2-DDE/SR en date du 29 juillet 1999.

. par rapport à la VR52, les constructions ou installations admises par le P.L.U. devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de la voie et à 75 mètres minimum de l'axe de la voie par rapport à la RN 52 sauf :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.

2. LES INSTALLATIONS ET DEPOTS CLASSES :

. à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, UX, 1AUX, 1AUZ, 2AU).

3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

. les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles.

4. INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux infrastructures routières.

. les aires de stationnement ouverte au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5. Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article A 1 situés dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'il respectent les dispositions du P.P.R.m.t.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès directs sur la VR52 sont interdits.
4. Les accès nouveaux sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau, la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - . VR52 : 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie.
 - . RN52 : 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants à usage d'habitation ne pourront avoir plus de 1 niveau + combles aménageables sur rez-de-chaussée.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes et garages est fixée à 5 mètres.
3. La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou forestier est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
 2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
 3. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
 4. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
 5. Les façades et murs destinés à être enduits seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
 6. L'utilisation de couleurs vives, claires ou réfléchissantes en façade est interdite.
 7. Les constructions à usage agricole ou forestier seront en bois ou leurs façades seront recouvertes d'un bardage en bois.
 8. La toiture des constructions à usage agricole sera en fibrociment de teinte rouge.
- Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole ★ :
- la démolition, la destruction est interdite,
 - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stockage et les annexes techniques (fumières ...) seront masquées par des compositions végétales d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET
FORESTIERE**

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte un secteur Nj correspondant aux jardins proches du village répartis en trois sous-secteurs : Nja, Njb et Njc.

Elle comporte également un secteur Np correspondant au parc situé à l'arrière de l'école et un secteur Ni réservé aux équipements publics ou collectifs de sports et de loisirs.

La zone est concernée par un document de mise en œuvre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain » du 26 mars 1992 (périmètre grisé sur les plans de zonage) et par une zone influencée par l'exploitation minière (Cf. Carte GEODERIS en annexe). En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire pourra 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.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf pour les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurants au plan.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan graphique par le symbole ★.

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

1. Dans la zone N, et les secteurs Nja, Njb, Njc, NI et Np sont autorisés:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Dans le secteur NI, sont autorisés les équipements publics ou collectifs réservés aux sports et aux loisirs.
 3. Dans le secteur Np, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
 4. En sous-secteur Nja, les garages et abris de jardin, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
 5. En sous-secteur Nja, pour les constructions existantes non admises dans la zone, l'adaptation, la réfection ou l'extension, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du P.L.U., est autorisée.
 6. En sous-secteur Njb, les abris de jardin et les garages à condition qu'il existe une construction principale sur l'unité foncière concernée.
 7. En sous-secteur Njc, les abris de jardin.
 8. Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 1 situés dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'ils respectent les dispositions du P.P.R.m.t..

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II- Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
 3. Les accès nouveaux sur la RN 52 sont interdits.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans les zones non raccordables ou en l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement collectif.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

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

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

Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau, la superficie minimale des terrains devra permettre l'installation d'un système de traitement non collectif des eaux usées.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
. RD112C : 25 mètres comptés depuis l'alignement.
4. Cet article ne s'applique pas équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de trois mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol maximale est limitée à 10 m² extensions comprises et par unité foncière.

Pour les garages, l'emprise au sol maximale est limitée à 40 m² extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription sauf pour les abris de jardins et les garages dont la hauteur maximale est limitée à 4,5 mètres à la faîtière. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - ⇒ le volume et la toiture,
 - ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ⇒ l'adaptation au sol.
2. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.
3. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
4. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
4. Les façades et murs destinés à être enduits seront enduits au mortier de chaux et de sable ou de tout autre enduit d'aspect équivalent.
5. L'utilisation de couleurs vives, claires ou réfléchissantes en façade est interdite.
6. Les constructions seront en bois ou leurs façades seront recouvertes d'un bardage en bois.
7. La toiture des constructions sera en fibrociment de teinte rouge.
8. Pour les éléments de paysage repérés au plan graphique par le symbole ★ :

- la démolition, la destruction est interdite,
- tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

VI
ANNEXES

ANNEXES

1. DEFINITION DES EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Article L.123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils

sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.

Article L.230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-6

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

(article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier Livre III du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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 ces 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 nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % 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 ;
- f) D'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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 5 m² 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 au rez-de-chaussée.

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

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors 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.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette, où, 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 partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.