



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CHÂTEAUVILLAIN

DOSSIER APPROUVE
PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES
TROIS FORETS LE 26 AVRIL 2017

3.1. REGLEMENT

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	4
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	36
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUL	46
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	52
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	56
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	60
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	61
TITRE IV : ANNEXES.....	66

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

REMARQUE IMPORTANTE : le décret du 28 décembre 2015 recodifie le code de l'urbanisme et modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Toutefois, cette réforme du règlement est progressive et ne s'applique que lors de la prochaine révision générale du PLU ou lors d'une élaboration prescrites après le 1^{er} janvier 2016. La modification du PLU de Chateauvillain a été décidé en 2014. La modernisation du règlement du PLU n'est pas appliquée. La trame du règlement est donc celle applicable avant le 28 décembre 2015. Il en est de même des articles du code de l'urbanisme auquel il est fait référence dans le présent règlement.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration au titre de l'urbanisme :

- les constructions nouvelles et tout aménagement de constructions existantes,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le camping et le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers dont l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :
 - . parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - . aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes), terrains affectés au garage collectif de caravanes,
 - . affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m,
- les carrières,
- les clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers,
- les travaux de démolition s'ils sont effectués sur des immeubles répondant aux conditions définies par l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé, à l'exception de ceux qui concernent des bois et forêts soumis au régime forestier ou qui sont prévus par un plan simple de gestion, ou qui entrent dans l'une des catégories définies par Arrêté Préfectoral,
- les défrichements, étant précisés que les demandes de défrichement concernant des espaces boisés classés sont irrecevables.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été approuvée par délibération du conseil municipal. L'AVAP constitue une servitude d'utilité publique.

Article R. 421-5 du code de l'urbanisme :

Cet article est applicable sur la partie des périmètres de protection située en dehors du périmètre de l'AVAP.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

Dispositions générales

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

Article R.421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R. 425-2 du code de l'urbanisme :

Lorsque le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 642-6 du code du patrimoine dès lors que cette décision a fait l'objet de l'accord, selon les cas prévus par cet article, de l'architecte des Bâtiments de France, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.

Article R.431-14 du code de l'urbanisme :

Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, la notice mentionnée à l'article R. 431-8 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-1-4, L.111-9, L.111.10, L.421-1, L.421-4, L.421-6, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-15, R.111-21, du Code de l'Urbanisme.

Article L.111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

La RD 65 est classée route à grande circulation.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Dispositions générales

Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-7 à L.111-11, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

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

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.421-1

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Article L.421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

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.

Dispositions générales

Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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.

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 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.

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.

Article R.421-38-6

Lorsque la construction se trouve dans un site classé ou en instance de classement, ou dans une zone de protection créée par décret en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de l'autorité compétente en application du décret instituant la zone de protection.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Dispositions générales

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale ancienne,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente et centre des communes associées.
- la zone UE : zone urbaine réservée aux activités économiques,
- la zone UL : zone urbaine de loisirs,
- la zone UR : zone du domaine public autoroutier.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU : zone d'urbanisation future à court terme et moyen terme,
- la zone AUL : zone d'urbanisation future à vocation de loisirs,
- la zone 2AU : zone de réserve foncière urbanisable à long terme après modification ou révision du PLU.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV est :

- la zone A : zone de protection des terres agricoles,

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N : zone naturelle et forestière.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme).

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

En outre à titre d'information sont reportés les secteurs, zones et périmètres énumérés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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, l'aspect de la construction existante ou le caractère de celles avoisinantes.

Les adaptations mineures concernent uniquement les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

Pour un bâtiment existant, le permis de construire peut être accordé, sans adaptation mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone couvre le centre ancien et historique de Châteauvillain délimité encore en grande partie par les anciennes enceintes.

Cette zone est concernée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de l'AVAP joints en annexe du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des immeubles est subordonnée à un permis de démolir.
4. Les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire, permis de démolir et concernant les installations et travaux divers affectant le sol à partir de 500 m², doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,

- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les lotissements à destination d'activité,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements de sol non directement liés à la construction.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m².
- Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol, seulement si ils sont directement liés et nécessaires à la construction.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments agricoles à condition que cette reconstruction intervienne dans un délai maximum de 5 ans après le sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

- 1.1. - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

- 1.2. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2. - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3. - Les impasses nouvelles desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

2.4. - Toute voie nouvelle, publique ou privée, aura une emprise maximale de 7 m de largeur.

2.5. - Maintien des ruelles anciennes : Les ruelles, venelles, ou impasses anciennes, caractéristiques de la morphologie du bourg doivent être maintenues en place et en service. Il s'agit de :

- . l'impasse des Lavois,
- l'impasse Récollets,
- la ruelle Saint-Marc,
- la ruelle Tournante,
- l'impasse Penthièvre,
- la ruelle de la Fontaine,
- la ruelle de la Croix,
- la ruelle Noire,
- la ruelle Saint-Laurent,
- la ruelle des Trompettes,
- la ruelle Traversière,
- la ruelle des Jardins,
- la ruelle des Chapeliers,
- la ruelle Basse,
- la ruelle de l'Ancien Cimetière,
- la ruelle des Peutils.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. - Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Les branchements doivent être réalisés en séparatif (les eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales sur la parcelle) et ce même en l'absence de réseau collectif séparatif.

- Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à l'alignement des constructions voisines existantes ou avec un recul maximum de 0,80 m.

Exceptionnellement, un recul différent peut être autorisé, voire imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti remarquable, ou pour conserver un mur ou une clôture identifiés comme intéressants par l'AVAP.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et non implanté à l'alignement des constructions voisines, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Les constructions riveraines des cours d'eau doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des berges.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les vérandas et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées au minimum sur une des limites séparatives latérales.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les vérandas et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés à une distance du bâtiment le plus proche au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UA9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du trottoir jusqu'à l'égout du toit le plus haut, ne doit pas dépasser 18 m.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit, aux constructions voisines du même alignement, ou de la rue.

La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle, ne dépassera pas de plus d'un demi-niveau la hauteur d'une construction principale d'intérêt architectural existante (identifiée par l'AVAP) sur la parcelle contiguë (à défaut sur la parcelle la plus proche du même alignement ou de la rue).

La hauteur des équipements publics et des installations nécessaires aux services d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA11 - Aspect extérieur

1. - Généralités

Des dispositions différentes pour l'ensemble de cet article seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. - Toitures et niveaux

2.1. - Formes, typologie, gabarit

Les toitures seront à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures devra être identique à celle des constructions anciennes environnantes.

Les pignons asymétriques et les grandes toitures à une pente sont interdits pour les volumes isolés, mais autorisés si ils sont accolés à une construction existante.

La toiture terrasse est interdite. Elle peut toutefois être tolérée si elle répond aux trois conditions suivantes :

- elle n'est pas visible depuis le domaine public,
- elle s'intègre à une configuration d'ensemble d'accompagnement de jardin, à caractère strictement privatif (plantations) apportant une amélioration quant au confort et à l'agrément des lieux,
- elle concerne des extensions au volume principal de la construction.

2.2 - Constructions annexes

Les annexes d'habitations seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce cas l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

Les petites constructions situées en fond de parcelle seront impérativement à deux versants.

2.3 - Niveau de rez-de-chaussée

Les planchers bas du rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure à 0,50 m au-dessus du sol naturel, mesuré au point le plus déterrée de la construction. Dans le cas où la construction comporte un parking en sous-sol, cette cote pourra être portée à 1 m.

2.4 - Cas de la verrière

Les constructions du type de "verrières" (vérandas, terrasses vitrées,...) ne peuvent en aucun cas s'ajouter à une façade située sur voie publique. Elles peuvent par contre s'implanter sur cour arrière, pourvu qu'elles s'intègrent à une configuration d'ensemble d'accompagnement apportant une amélioration quant au confort et à l'agrément des usagers.

2.5 - Couvertures

Les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques, ou en tout autre matériau sous réserve d'une intégration discrète avec les toitures en environnantes.

Les tuiles doivent être de teinte "brun-rouge" et non trop brunes, sombres et ternes.

Les tuiles doivent être en terre cuite de teinte rouge nuancée.

Les modèles de tuiles possibles sont :

- tuile plate traditionnelle petit moule (17 x 27),
- tuile mécanique traditionnelle petit moule à côté ou losangée (14,5 unités au m2 minimum),
- tuile canal ou romaine sur les toitures à faible pente.

Tous les modèles d'ardoises peuvent être employés lorsque l'architecture du bâtiment le nécessite (comble à la Mansart par exemple) ou lorsque la toiture est déjà couverte en ardoise.

Les couvertures métalliques traditionnelles en zinc, en plomb ou en cuivre et les couvertures en acier inoxydable plombaginé, sont tolérées dans le cas de versants à faible pente non visibles ou très peu visibles depuis le domaine public (cas des terrassons des combles à la Mansart).

Les bardages en tôle ou en fibro-ciment sont interdits.

Les bardages en bac acier peint sont tolérés pour les bâtiments à faible hauteur et à faible pente et non visibles depuis le domaine public.

3. - Façades

3.1. - Composition et rythme des ouvertures

Les façades surchargées et complexes, présentant des ouvertures trop grandes par rapport aux surfaces pleines, ou trop nombreuses sont interdites.

3.2. - Matériaux

Sont interdits, quel que soit le type de construction :

- toute imitation de matériaux tels que faux moellons, faux pans de bois, faux marbre, fausse pierre,
- toute utilisation d'éléments préfabriqués tels que les modules de béton armé, les panneaux,
- les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaing, briques creuses,...) doivent être enduits,
- les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

3.3. - Ouvertures et menuiseries

Les volets extérieurs à lames, fréquents dans les immeubles des XVIII et XIX e siècles, seront maintenus à l'identique.

Les volets pleins peuvent être éventuellement maintenus.

Toutes les menuiseries extérieures sont peintes et non vernies.

4. - Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Toute clôture située à moins de 4 m de la rive des cours d'eau doit être démontable ou doit présenter des jours suffisamment importants afin de laisser le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Les clôtures réalisées en éléments préfabriqués en béton armé sont interdits.

4.1. - Cas des clôtures situées en bordure de voies

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures sont constituées :

- soit d'un mur en moellons du pays surmonté d'un chaperon de tuile ou d'un glacis en mortier ou de rangs de pierres de laves superposés,

Ce mur peut être en partie (la moitié au maximum) ajouré et fermé par une grille à barreaudage vertical, simple.

- soit d'un mur à corps enduit sur les deux faces surmonté d'un chaperon de tuile ou d'un glacis en mortier ou de rangs de pierres de laves superposés.

4.2. - Cas des clôtures situées en limites séparatives

Lorsqu'elles sont projetées sur les limites séparatives des parcelles ; les clôtures peuvent être également constituées d'une grille (ou grillage) reposant ou non sur un mur-bahut de faible hauteur (hauteur 0,60 m ; épaisseur minimum 0,30) et pouvant éventuellement comporter des parties pleines alternées :

- d'un simple grillage fixé sur piquets métalliques peints (de teinte foncée) ou sur piquets en bois,
- d'une palissade de bois (rondins de châtaigner par exemple).

Dans le cas d'un grillage, la clôture doit s'accompagner de plantations de haies vives d'essence régionale (thuyas exclus).

5. - Enseignes publicitaires

Les enseignes à caisson lumineux sont interdites.

On préférera les enseignes « drapeaux » par rapport à la façade, fixée à une hauteur minimale de 3,4 m par rapport au sol, d'aspect ancien ou traditionnel, éclairées éventuellement par spots séparés. Ces enseignes « drapeaux » seront de dimensions réduites, le débord sur le domaine public sera inférieur à 0,60 m et leur hauteur limitée à 1 mètre. Elles sont limitées à une par façade de fonds de commerce.

6. - Réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est imposé.

Article UA12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de moyenne densité, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle correspond aux extensions récentes de la commune ainsi qu'aux zones urbaines des communes associées.

Cette zone comporte des bâtiments agricoles.

Cette zone est partiellement concernée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de l'AVAP joins en annexe du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire et concernant les installations et travaux divers affectant le sol à partir de 500 ou de 2 000 m² doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,

- les lotissements à destination d'activité,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements de sol non directement liés à la construction.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m².
- Les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres qu'agricoles, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols seulement si ils sont directement liés et nécessaires à la construction.
- Les aménagements et extensions accolées ou non des constructions agricoles existantes ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à leur mise aux normes.
- Les constructions doivent prendre en compte les cônes de vue du centre ancien ou des murs du parc aux daims répertorié dans le « plan du patrimoine urbain et paysager » de l'AVAP. Des prescriptions particulières concernant leur volumétrie et leur hauteur pourront être imposées afin de limiter leur impact dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses nouvelles desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m minimum.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Les branchements doivent être réalisés en séparatif (les eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales sur la parcelle) et ce même en l'absence de réseau collectif séparatif.

- En l'absence de réseau collectif aboutissant à un système de traitement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la législation en vigueur.

- Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

. soit à l'alignement des voies et emprises publiques,

- . soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ou avec un recul maximum de 0,80 m pour la zone concernée par l'AVAP.
- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur une même unité foncière ou avec un recul maximum de 0,80 m pour la zone conservée par l'AVAP.
- . soit à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie au moins égale à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise, ni aux installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si l'économie du projet le justifie.

Les constructions riveraines des cours d'eau doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m des berges.

Exceptionnellement, un recul différent peut être autorisé, voire imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti remarquable, ou pour conserver un mur ou une clôture identifiés comme intéressants par l'AVAP.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement de 3 m minimum.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté en limite séparative et non implanté à une distance de 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les vérandas et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant ne peut être inférieure à 4 m et doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article UB9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB10 - Hauteur des constructions

- Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,

. soit du sol existant s'il y a retrait.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure (souches de cheminées, antennes, locaux techniques,...) de même que les lanterneaux des installations de stockage de grains peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

- La hauteur des équipements publics et des installations nécessaires aux services d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- Des prescriptions particulières pour la hauteur des constructions pourront être imposées dans les cônes de vue du centre ancien ou des murs du parc aux daims répertorié dans le « plan du patrimoine urbain et paysager » de l'AVAP.

Article UB11 - Aspect extérieur

1. - Toitures

1.1 - Formes de toitures

- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m² de surface, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

1.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de toitures autorisés sont pour les constructions à usage d'habitation :

- Les tuiles en terre cuite rouge nuancée.

Les modèles de tuiles possibles sont :

- . la tuile plate traditionnelle petit moule (17 x 27),
- . la tuile mécanique traditionnelle petit moule à côté ou losangée (14,5 unités au m² minimum),
- . la tuile canal ou romaine sur les toitures à faible pente.

- Les ardoises sur les toitures ou il en existe déjà.

- le zinc pour les toitures à faible pente

Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et agricoles, tous les types de couverture sont admis à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

1.3 - Ouvertures de toitures de toitures

Sont autorisés :

- Le châssis de toit d'une dimension maximale de 78 x 98 cm.

- Les nouveaux percements doivent être modérés en quantité et en surface.

- Les percements doivent s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Leur taille et leur nombre devront respecter les dimensions des ouvertures et ne pas dépasser le nombre de travées de la façade.

2. - Façades

- Les façades seront en pierre naturelle, en bardage bois ou métallique ou enduites.

- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes ocre ou pierre naturelle du pays. La finition sera grattée ou talochée fin.

- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).

- les bardages métalliques d'un même bâtiment doivent être de couleur uniforme, les finitions doivent être mates.

3 - Ouvertures et modénatures

4.1 - Pour la rénovation, les encadrements de fenêtres en pierres ou en briques doivent être reconstitués lors de la réalisation d'une nouvelle ouverture.

4.2 - Les soubassements existants doivent être conservés.

4.3 - Les éléments de ferronnerie doivent être préservés et reconstitués à l'identique lorsqu'il faut les remplacer.

4.4 - Les proportions des ouvertures et la composition de la façade doivent être respectées en rénovation.

4. - Clôtures

- Les clôtures sur alignement lorsqu'elles existent, doivent être constituées :

- . soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- . soit par des haies vives constitués d'essences locales,
- . soit par un mur en pierre du pays ou enduit.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5. - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est imposée.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

1. - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. - Il est exigé au minimum

Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement.

3. - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de 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 existante avant le commencement des travaux.

Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2. - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Dans les lotissements et les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 5% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagés en espace vert ou aire de jeux.

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques. Cette zone est partiellement concernée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de l'AVAP joints en annexe du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire et concernant les installations et travaux divers affectant le sol à partir de 2 000 m² doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de l'article UE2,
- les constructions hôtelières.

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'habitat ou de gardiennage ne sont autorisées que si elles sont intégrées au bâtiment à destination d'activités et seulement si une présence humaine permanente sur le site est absolument nécessaire.
- Les affouillements et exhaussements de sols seulement si ils sont directement liés et nécessaires à la création des installations.
- Les aménagements, extensions et annexes des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article UE3 - Accès et voirie

1 - Accès

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - *Eaux usées* :

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseaux collectifs, l'assainissement autonome est autorisé.

2.2 - *Eaux pluviales* :

Les dispositifs retenus pour l'évacuation des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté à une distance de 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes identifiées à ces ouvrages existent.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou avec une marge d'isolement de 4 m minimum.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté en limite séparative ou à une distance de 4 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE10 - Hauteur des constructions

- Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
 - . soit du sol existant s'il y a retrait.
- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation n'est pas limitée.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure (souches de cheminées, antennes, locaux techniques,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UE11 - Aspect extérieur

1- Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère professionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent intégrer dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage métallique.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

3 - Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être réalisées en grillage métallique gainé plastique vert foncé ou d'un muret surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un mur en maçonnerie recouvert d'un enduit.

Article UE12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL constitue une zone à vocation de sports et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les dossiers de demande d'autorisation de permis de construire et concernant les installations et travaux divers affectant le sol à partir de 2 000 m² doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Article UL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les constructions à destination d'activité économique,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de l'article UL2,
- les installations classées.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ou de gardiennage ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à vocation de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est imposé.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Article UL5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point des constructions et installations doit être situé à une distance minimale de 3 m par rapport au point le plus proche de la limite d'alignement.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté à une distance de 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont interdites sur les limites séparatives.

Les constructions sont obligatoires en retrait de ces limites et dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté à une distance de 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Des règles différentes peuvent être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UL9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UL10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UL11 - Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle.

Article UL12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article UL13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du service public autoroutier.
Elle correspond à l'ensemble du domaine public de l'autoroute A 5.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UR1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les constructions agricoles.

Article UR2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à destination d'habitation et leur annexe ne sont autorisées que si elles sont strictement liées ou nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures autoroutières,
- les constructions à destination de bureau ne sont autorisées que si elles sont strictement liées ou nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures autoroutières,

- les constructions à destination d'entrepôts et toutes les autres constructions ou installations ne sont autorisées que si elles sont strictement liées ou nécessaires à l'exploitation et l'entretien des infrastructures autoroutières,
- les installations commerciales seulement si elles sont nécessaires aux services de l'usager de l'A 5.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR3 - Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Article UR4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe. A défaut, les puits individuels sont autorisés.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2.2 - Eaux pluviales

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur.

Article UR5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article UR6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Article UR7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise et les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

Article UR8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UR9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UR10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UR11 - Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle.

Article UR12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article UR13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat 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.

Cette zone est partiellement concernée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de l'AVAP joints en annexe du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, 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.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes 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 et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation 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.

- Les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Toutes les constructions autorisées doivent de plus prendre en compte les cônes de vue du centre ancien ou des murs du parc aux daims répertorié dans le « plan du patrimoine urbain et paysager » de l'AVAP. Des prescriptions particulières concernant leur volumétrie et leur hauteur pourront être imposées afin de limiter leur impact dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

1. - Accès

- 1.1. - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 1.2. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3. - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.
- 1.4. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2. - Voirie

- 2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- 2.2. - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- 2.3. - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. - Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Les branchements doivent être réalisés en séparatif (les eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales sur la parcelle) et ce même en l'absence de réseau collectif séparatif.

- En l'absence de réseau collectif aboutissant à un système de traitement collectif, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la législation en vigueur.

- Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

3. - Electricité - Téléphone

- La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistributions et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements, est imposée lorsqu'elle est techniquement réalisable.

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul au moins égale à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise, ni aux installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si l'économie du projet le justifie ni aux vérandas.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement de 3 m minimum.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit au minimum être égale à 4 mètres.

Article AU9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article AU10 - Hauteur des constructions

- Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

- La hauteur au faîtage des constructions destinées à un autre usage que l'habitation est limitée à 10 m.

- Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,20 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure (souches de cheminées, antennes, locaux techniques,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

- La hauteur des équipements publics et des installations nécessaires aux services d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

- Des prescriptions particulières pour la hauteur des constructions pourront être imposées dans les cônes de vue du centre ancien ou des murs du parc aux daims répertorié dans le « plan du patrimoine urbain et paysager » de l'AVAP.

Article AU11 - Aspect extérieur

1. - Toitures***1.1 - Formes de toitures***

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

- Les toitures terrasses sont interdites.

- Tous types de couverture pour ouvrages d'intérêt généraux peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

1.2 - Matériaux de toitures

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

- Pour les constructions à destination d'activités économiques, les toitures apparentes en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites. Les bacs aciers pré-peints sont autorisés.

2. - Façades

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant. Les enduits auront une teinte ocre. La finition sera grattée ou talochée fin.

3. - Clôtures

- En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 1,80 m.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4. - Divers

- Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

Article AU12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2. - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

3. - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 5 lots, 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est susceptible d'accueillir des résidences, des structures hôtelières, des services et des équipements publics dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC ou autre procédure d'aménagement).

Cette zone est partiellement concernée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de l'AVAP joins en annexe du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Conformément aux articles L.123-3 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme, les espaces publics à l'intérieur de la zone d'aménagement concerté Animal Explora, sont :
 - voies de liaisons : . depuis la Porte Madame vers les Récollets,
. depuis la Porte Madame vers la zone d'hébergement et son accès sur la RD 107,
. depuis le parking Sud, vers la Porte Madame (circulation limitée aux engins de livraison ou d'entretien),
 - caractéristiques : emprise maximale de 9 m,
 - passerelles au-dessus de la vallée de l'Aujon.

Article AUL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article AUL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif si ils s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à destination d'habitation de loisirs et leurs annexes, les structures hôtelières et de restauration, seulement si elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone.
- Les constructions à usage commercial liées à l'activité de la ZAC.
- Les constructions et installations d'intérêt général, à destination d'activités de loisirs, de tourisme, sportifs et socioculturel, seulement si elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes.
- Les constructions à destination d'habitation, seulement si elles sont nécessaires à l'entretien et à la gestion des activités de tourisme et de loisirs.
- Toutes les constructions autorisées doivent de plus prendre en compte les cônes de vue du centre ancien ou des murs du parc aux daims répertorié dans le « plan du patrimoine urbain et paysager » de l'AVAP. Des prescriptions particulières concernant leur volumétrie et leur hauteur pourront être imposées afin de limiter leur impact dans le paysage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUL3 - Accès et voirie

1. - Accès

1.1. - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

1.2. - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2. - Voirie

2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2. - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3. - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m.

Article AUL4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités de loisirs ou d'hébergement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. - Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Les branchements doivent être réalisés en séparatif (les eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales sur la parcelle) et ce même en l'absence de réseau collectif séparatif.

3. - Electricité - Téléphone

- La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télé-distributions et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements, est imposée.

Article AUL5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions riveraines des routes départementales doivent être implantées à une distance, de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie, au moins égale à 10 m.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article AUL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en respectant une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Pour les constructions riveraines du mur de clôture du parc, il est imposé une marge d'isolement de 6 m minimum.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article AUL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit au minimum être égale à 6 mètres.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article AUL9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUL10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2) à l'égout du toit.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure et de superstructure (souches de cheminées, antennes, locaux techniques,...) peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
- La hauteur des équipements publics et des installations nécessaires aux services d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des prescriptions particulières pour la hauteur des constructions pourront être imposées dans les cônes de vue du centre ancien ou des murs du parc aux daims répertorié dans le « plan du patrimoine urbain et paysager » de l'AVAP.

Article AUL11 - Aspect extérieur

1. - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

2. - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.
- Tous types de couverture pour ouvrages d'intérêt généraux peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Matériaux de toitures

- Les matériaux de toiture recommandés sont : les tuiles plates petit moule, les tuiles mécaniques traditionnelles à côtes ou losangées, les tuiles canal ou romaines sur les toitures à faible pente.
- Les toitures végétalisées, les couvertures métalliques en zinc ou en cuivre sont autorisées.
- Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, bac acier (peint ou galvanisé) de type industriel, en polyvinyle-chlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3. - Façades

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant. Les parements bois seront laissés à la patine naturelle. Les essences imputrescibles (mélèze, red cedar,...) ou les bois autoclavés seront privilégiés.

4. - Clôtures

Les règles suivantes ne s'appliquent pas au mur de clôture du parc.

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 1,50 m.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les murs de clôture du parc seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux existants sur les parties d'origine, c'est à dire maçonnerie de pierres sèches ou enduites recouvertes de laves. Les mesures d'urgence, de confortation et de colmatage des brèches pourront être réalisées en bois de même que les clôtures fonctionnelles.

Article AUL12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les équipements publics destinés à accueillir des visiteurs, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,
- pour les habitations ou résidences, 1 place par logement,
- pour les structures hôtelières, 1 par chambre, avec 1 place pour les autocars à raison de 1 place pour 30 chambres.

Article AUL13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2. - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

3. - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 5 lots, 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, à vocation d'habitat, est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.
L'urbanisation de cette zone passe par la modification ou la révision du présent PLU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à destination d'activités économiques, d'entrepôts commerciaux.

Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article 2AU3 - Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des voies et des emprises publiques.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU11 - Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation et leur annexe sous réserve de l'article UA2,
- les constructions à destination d'activité économique non liées à l'agriculture,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules désaffectés.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux d'habitation liés aux exploitations agricoles à condition qu'il s'agisse du logement de l'exploitant,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole et forestière,
- les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés et ce, dans la limite de la surface hors oeuvre nette préexistante et à condition que cette reconstruction ait lieu au maximum 5 ans après le sinistre,
- les aérogénérateurs, bâtiments, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

- les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier seulement si elles sont liées à l'activité agricole et développées sur les exploitations agricoles,
- les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole,
- l'extension du cimetière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article A3 - Accès et voirie

1. - Accès

1.1. - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

1.2. - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2. - Voirie

2.1. - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. - Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article A4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

- En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. - Assainissement

2.1 - Eaux usées

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

- En l'absence de réseau collectif, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise pour les eaux usées domestiques.

- Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie doit être respectée.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 5m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m. Cette distance est portée à 50 m pour les constructions agricoles jouxtant les limites des zones U, AU et 2AU.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 4m ou à 50m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article A11 - Aspect extérieur

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toitures :

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

Couleurs :

- La teinte des bâtiments liés à l'activité agricole doit s'intégrer dans l'environnement du bâtiment. Les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées avec une teinte similaire à celle du bâtiment initial.

Par dérogation à ces dispositions, l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des écrans de verdure sont conseillés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans le secteur Ni.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admises dans toute la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles soient situées hors du secteur Ni :
 - les aérogénérateurs, bâtiments, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - la reconstruction après sinistre et les annexes des constructions existantes,
 - la réfection, la restauration, l'extension mesurée et l'entretien des bâtiments existants sans création de nouveau logement,
 - les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général,
 - les constructions et installations directement liées à l'activité sylvicole.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles soient situées dans le secteur Ni :
 - les équipements sportifs de jeux et de loisirs, les cabanes de pêche, les aires de stationnement, les campings et les installations techniques nécessaires à leur exploitation.
3. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles soient situées dans le secteur Nic :
 - les constructions à destination d'enseignement, d'exposition, d'observation, et de loisirs,
 - les constructions à destination commerciale destinées à la vente des produits artisanaux, régionaux et emblématiques du parc,
 - les installations de service et restauration, les équipements publics ou d'intérêt collectif à usage de loisirs, de tourisme, sportif et socioculturel,
 - les bâtiments, installations et aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
 - les équipements d'infrastructures et de superstructures, ainsi que les installations liées à ces équipements,
 - les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées,
 - les habitations nécessaires à la gestion et à la surveillance des activités autorisées.
4. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles soient situées dans le secteur Np :

- les constructions à destination d'enseignement, d'exposition, d'observation, et de loisirs,
 - les installations, les équipements publics ou d'intérêt collectif à usage de loisirs, de tourisme, sportif et socioculturel,
 - les bâtiments, installations et aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
 - les équipements d'infrastructures et de superstructures, ainsi que les installations liées à ces équipements.
5. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles soient situées dans le secteur Npi :
- les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les ouvrages de franchissement, de régulation de débits et de traitements du cours d'eau,
 - les plans d'eau.
6. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient situées dans le secteur Na :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une pisciculture,
 - l'habitation de l'exploitant de la pisciculture et de ses employés,
 - les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier seulement si elles sont liées à l'activité piscicole et développées sur l'exploitation,
 - les plans d'eau.
7. Sont admises dans le secteur Nm, la réfection, la restauration, l'extension mesurée et l'entretien des bâtiments existants avec création éventuelle de nouveaux logements.
8. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient situées dans le secteur Nj :
- les abris de jardins,
 - les équipements et installations liées au cimetière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article N3 - Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Article N4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

- En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2. - Assainissement**2.1 - Eaux usées**

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

- En l'absence de réseau collectif et dans tous les secteurs Nlc, Nlci et Np, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise pour les eaux usées domestiques.

- Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise des voies départementales, doit être respectée.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction peut être implantée :

- soit en limite séparative,

- soit avec une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m .

Pour les constructions riveraines du mur de clôture du parc, il est imposé avec marge d'isolement de 6 m minimum.

Des règles différentes pourront être adoptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif si des contraintes liées à ces ouvrages existent.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 6 mètres.

Article N9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article N10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les murs de clôture du parc seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux existants sur les parties d'origine, c'est à dire maçonnerie de pierres sèches ou enduites recouvertes de laves. Les mesures d'urgence, de confortation et de colmatage des brèches pourront être réalisées en bois de même que les clôtures fonctionnelles.

Les cabanes de pêche auront une emprise au sol maximale de 20 m². La toiture sera à 2 pans, la hauteur limitée à 3,20 m. Leur couleur sera compatible avec l'environnement.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : ANNEXES

SOMMAIRE

DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définitions

2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol

3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

4. Droits de délaissement

ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. DÉFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.6 du Code de l'Urbanisme

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1, la participation pour voirie et réseaux ainsi que la participation des riverains des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle définies au d du 2° et au 3° du même article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014. Toutefois, les contributions définies au d du 2° et au 3° dudit article L. 332-6-1, dans

leur rédaction antérieure à la même loi, ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée, ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3.

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332.8 du Code de l'Urbanisme

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme

I. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

II. - Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

III. - Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.15 du Code de l'Urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office

4. DROITS DE DELAISSEMENT

ARTICLE L.230-1 du Code de l'Urbanisme

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 2 mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLE L.230-2 du Code de l'Urbanisme

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 6 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 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 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. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

ZONAGE ARCHEOLOGIQUE (cf. page suivante)

