

**JACKY
MONCUIT**

ARCHITECTE
D P L G
URBANISTE
D E S S A R

LORRAINE

COURS BONSECOURS
258, Av. DE STRASBOURG
5 4 0 0 0 N A N C Y

TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE D'ALLAMPS

3

Règlement

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures
- Article 5. Prises en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre
- Article 6. Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones
- Article 7. Liste des occupations et utilisations du sol suivantes

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables à la zone UX
- Dispositions applicables à la zone 1 AUH
- Dispositions applicables à la zone 1AUI

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A
- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES

I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ALLAMPS et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 février 1984 (dernière version, révisée et modifiée du P.O.S. initial approuvé le 23 juin 1976).

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

I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1. à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111.2, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones à urbaniser "zones AU", en zones agricoles "zones A" et en zones naturelles "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

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

- La zone UA et le secteur UA.i
- La zone UB et le secteur UB.i
- La zone UX
- La zone 1 AUH et le secteur 1AU.i
- La zone 1 AUI

2 - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone A
- La zone N et les secteurs N.a, N.c, N.e, N.j et N.l

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des secteurs figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE

Article L.123.1 :

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

ARTICLE 5 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE 6- PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- . d'habitation
- . d'activité

4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

5. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

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

6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux vieux villages d'Allamps et d'Housselmont.

Cette zone comprend **un secteur UA.i**, dans lequel les terrains ont un caractère humide.

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

I - Rappel

Néant.

II - Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - Permis de démolir

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme

- Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument classé ou inscrit.

IV - Zones de bruit

Néant.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel

Néant.

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

1. Les constructions destinées :

. à l'industrie

2. Les lotissements à usage :

. d'activités

3. Les installations classées suivantes:

- . soumises à autorisation
- . les carrières

3. Camping et stationnement de caravanes

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

5. Les habitations légères de loisirs :

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

7. Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.

II - Sont interdits dans le secteur UA.i :

La création d'un sous-sol, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les constructions existantes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis sous conditions

1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole suivante :

. l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques des constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles ne soient pas liées à une activité industrielle.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une utilisation ou une occupation du sol autorisée dans la zone.

- les garages collectifs de caravanes, à condition d'être réalisés dans un bâtiment déjà existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

La commune d'Allamps n'est pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif. Le traitement individuel ou groupé des eaux usées n'est cependant obligatoire que dans les secteurs d'assainissement autonome prévus par le document "zonage d'assainissement".

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade (indiquée au plan de zonage), la façade sur rue de toutes constructions y sera édiflée en totalité.

Pour les autres unités foncières, la façade de la construction devra être édiflée :
- en limite ou en recul du recul d'alignement indiqué au plan.

6.2. Néanmoins, il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des unités foncières si ces constructions sont liées à celles préalablement édiflées dans la zone d'implantation fixée au 6.1 et 6.2.

6.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des clôtures, trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature, ainsi que le mobilier urbain.

6.4. Hauteur relative par rapport à l'alignement de la voie automobile :
Pas de prescription.

6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.6 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1 La façade sur rue sera implantée d'une limite latérale à l'autre sur une même propriété qui touche une voie, de manière à assurer la continuité de l'alignement.

7.2. La règle indiquée en 7.1 ne s'applique pas aux unités foncières **d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres** pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une seule limite séparative (de préférence sur la limite séparative où se présente une construction avec pignon en attente).

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

7.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Dans tous les cas, deux constructions d'habitation ne doivent pas être implantées à moins de 3 mètres l'une de l'autre.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile :
Pas de prescription.

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

10.2. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **11 mètres à la faîtière**, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Cette hauteur sera prise à partir du terrain naturel, en tous points du polygone d'implantation.

10.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 L'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Elles ne s'appliquent pas non plus pour les édifices d'intérêt général monumental tels qu'église, clochers, réservoirs.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. La démolition ou la destruction des éléments paysagers repérés au plan de zonage par le symbole * (calvaires) est interdite.

3. Formes et volumes

1° Toitures

Les toitures à deux pans sont autorisées. Les pentes devront se situer dans la fourchette de celles des constructions contiguës et répondre aux critères de l'architecture traditionnelle.

Les toitures à trois ou quatre pentes sont autorisées, sous réserve du respect du 1er alinéa du présent article, lorsque :

- la construction est implantée à l'angle de deux voies,
- la construction est implantée en recul par rapport à l'une au moins des limites latérales ou est isolée,
- il s'agit d'une reconstruction à l'identique.

Les toitures terrasses sont interdites sauf exceptionnellement pour les terrasses accessibles formant un prolongement extérieur des pièces d'habitation (prolongement extérieur direct de la dalle de sol de la pièce d'habitation).

Les toitures en appentis sont autorisées pour les extensions.

2° Façades - Percements - Fermetures

Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence à la diversité observée sur les constructions anciennes caractéristiques du bâti traditionnel.

Sont interdites, sauf s'il s'agit de restituer l'esprit originel de la construction :

- La suppression d'éléments d'architecture existants,
- La mise en peinture des éléments d'architecture en bois ou en pierre apparentes, tels que les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les corniches.

Les ouvertures en toitures seront limitées à des lucarnes rampantes encastrées dans la toiture.

3° Matériaux et couleurs

- La couverture sera réalisée en tuile de couleur terre cuite.
- La couleur des enduits sera donnée par celles des constructions alentours.
- Les antennes et paraboles devront être disposées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace environnant et en particulier depuis l'espace public.

4° Concernant les clôtures

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ce mur sera réalisé en maçonnerie, dans les mêmes couleurs et avec la même finition que celles utilisées pour la façade de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes des vieux villages d'Allamps et d'Housselmont.

Elle comprend un secteur UB.i, , dans lequel les terrains ont un caractère humide.

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

I - Rappel

Néant.

II - Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - Permis de démolir

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme

- Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument classé ou inscrit.

IV - Zones de bruit

Néant.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel

Néant.

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

1. Les constructions destinées :

. à l'industrie

2. Les lotissements à usage :

. d'activités

3. Les installations classées suivantes:

- . soumises à autorisation
- . les carrières

3. Camping et stationnement de caravanes

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

5. Les habitations légères de loisirs :

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

7. Les installations et travaux divers suivants :

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

II - Sont interdits dans le secteur UB.i :

La création d'un sous-sol, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les constructions existantes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis sous conditions

1. Les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole suivante :

. l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques des constructions à usage agricole liées à une exploitation existante à la date d'opposabilité du P.L.U.

- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles ne soient pas liées à une activité industrielle.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une utilisation ou une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise, dont 5 mètres de chaussée roulante.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

La commune d'Allamps n'est pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif. Le traitement individuel ou groupé des eaux usées n'est cependant obligatoire que dans les secteurs d'assainissement autonome prévus par le document "zonage d'assainissement".

II - Autres réseaux

Pour les lotissements ou autres opérations groupées, les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télévision seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade (indiquée au plan de zonage), la façade sur rue de toutes constructions y sera édifiée en totalité.

Pour les autres unités foncières, la façade de la construction devra être édifiée :

- en limite ou en recul du recul d'alignement indiqué au plan.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

7.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

8.1. La constructions contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives est autorisée.

8.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile :
Pas de prescription.

10.1.2. Par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

10.2. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **7 mètres à l'égout de toiture** et **9 mètres à la faîtière**, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Cette hauteur sera prise à partir du terrain naturel, en tous points du polygone d'implantation.

10.3. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 L'ensemble des règles ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels qu'église, clochers, réservoirs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. La démolition ou la destruction des éléments paysagers repérés au plan de zonage par le symbole * (calvaires) est interdite.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place pour 70 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'1 place par logement, 2 places pour une maison individuelle.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est réservée aux activités économiques, industrielles et artisanales.

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

I - Rappel

Néant.

II - Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - Zones de bruit

Néant.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel

Néant.

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

1. Les constructions à destination :

- . d'activités agricoles,
- . d'abris de jardin.

2. Les lotissements à usage :

- . d'habitation

3. Les installations classées suivantes:

- . les carrières

3. Camping et stationnement de caravanes

- . les caravanes isolées

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

5. Les habitations légères de loisirs :

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

7. Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées :

. à l'habitation et dépendances, à condition qu'elles servent au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux) de la zone.

. les extensions des constructions à usage d'habitation existant à la date d'opposabilité du P.L.U. et qui ne seraient pas liées à une utilisation ou occupation des sols autorisée dans la zone.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une utilisation ou une occupation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

Toute construction et installation nouvelle doit être desservie par un réseau d'égouts recueillant les eaux à épurer et menant soit au réseau public s'il existe et si la nature des effluents le permet, soit à un dispositif propre à la zone.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. La façade de la construction projetée devra être projetée en limite ou en recul :
. de l'alignement,
. du recul d'alignement indiqué au plan.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives est autorisée.

7.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 UX 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres ou de haies vives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des principes d'aménagement énoncés dans le document "orientations d'aménagement" (pièce 1b).

Cette zone comprend un secteur 1AUH.i, dans lequel les terrains ont un caractère humide.

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

I - Rappel

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5 du code de l'urbanisme)

II - Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - Zones de bruit

Néant.

ARTICLE 1 AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions destinées :

- . à l'industrie
- . à l'exploitation agricole et forestière

2. Les lotissements à usage

- . d'activités

3. Les installations classées :

- . soumises à autorisation

4. Camping et stationnement de caravanes

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

5. Les habitations légères de loisirs

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

6. Les installations et travaux divers suivants :

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

II - Sont interdits dans le secteur 1 AUH.i :

La création d'un sous-sol, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les constructions existantes.

ARTICLE 1 AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, à condition :

a) qu'elles soient compatibles avec les principes d'aménagement de la zone énoncés dans le document "orientations d'aménagement" (pièce 1b).

b) que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau,
- . le réseau d'assainissement,
- . le réseau d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie,
- . la protection incendie.

2. Les constructions destinées à :

- la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate forme : 8 mètres

2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1 AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

La commune d'Allamps n'est pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif. Le traitement individuel ou groupé des eaux usées n'est cependant obligatoire que dans les secteurs d'assainissement autonome prévus par le document "zonage d'assainissement".

ARTICLE 1 AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul :

- du recul d'alignement indiqué au plan.

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les constructions pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

7.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUH 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière
Pas de prescription

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 9 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, ...

Cette hauteur sera prise à partir du terrain naturel, en tous points du polygone d'implantation.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 1 AUH 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place pour 70 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'1 place par logement, 2 places pour une maison individuelle.

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

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres ou de haies vives.

Les lotissements ou autres opérations groupées réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à un hectare devront comporter des espaces verts communs sur 8% au moins de la superficie du terrain. Les aires de stationnement ne seront pas considérées comme espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation.

ZONE 1 AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une ancienne zone d'activités liées aux cristalleries, partiellement équipée, dont la requalification est envisagée au travers de l'accueil d'une pluralité de fonctions. Ces dernières seront déterminées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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

I - Rappel

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5 du code de l'urbanisme)

II - Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III - Zones de bruit

Néant.

ARTICLE 1 AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions destinées :

. à l'exploitation agricole et forestière

2. Les carrières.

3. Camping et stationnement de caravanes

. les caravanes isolées

. les terrains de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

4. Les habitations légères de loisirs

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

5. Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction
- . les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 1 AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS +PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau,
- . le réseau d'assainissement,
- . le réseau d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie,
- . la protection incendie.

2. Les constructions destinées à :

- la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ou aux activités de la cristallerie.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise et 4 mètres lorsqu'elles sont en impasse.

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

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1 AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

La commune d'Allamps n'est pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement de type collectif. Le traitement individuel ou groupé des eaux usées n'est cependant obligatoire que dans les secteurs d'assainissement autonome prévus par le document "zonage d'assainissement".

ARTICLE 1 AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul :

- de l'alignement,
- du recul d'alignement indiqué au plan.

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les constructions pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

7.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 1 AUI 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place pour 70 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'1 place par logement, 2 places pour une maison individuelle.

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

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres ou de haies vives.

Les lotissements ou autres opérations groupées réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à un hectare devront comporter des espaces verts communs sur 8% au moins de la superficie du terrain.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules ne sont pas considérées comme espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

I - Rappel

Néant.

II - Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

1. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

2. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un Plan Local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par Décret en Conseil d'Etat (Article L.442.2 du code de l'urbanisme).

III - Zones de bruit

Néant.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :

- . à l'industrie
- . à la fonction d'abri de jardin, pêche, chasse

2. Les lotissements à usage :

- . d'habitation
- . d'activité

3. Les installations classées

- . les carrières

4. Camping et stationnement de caravanes :

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

5. Les habitations légères de loisirs

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

6. Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sport ouvertes au public

7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au P.L.U.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées :

- à l'habitation, à condition :

a) que leur localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement d'une activité agricole.

b) qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

- à l'hébergement hôtelier : gîtes ruraux, camping à la ferme, à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole.

- à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole (ex : vente de produits de la ferme).

- à la fonction d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité forestière ou agricole.

2. Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

3. Les installations et travaux divers suivants :

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate forme : 6 mètres

II- Accès

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits, forage ou autres dispositifs techniques, est admise dans les limites de la réglementation existante.

II - Assainissement

1. Eaux usées

L'assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges d'alignement indiqué au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

6.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les constructions pourront être implantées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :
Pas de prescription.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur relative (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile :
Pas de prescription.

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière :
Pas de prescription.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 9 mètres au faitage, toute superstructure comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, ...

Cette hauteur sera prise à partir du terrain naturel, en tous points du polygone d'implantation.

10.3. Les extensions et transformations de bâtiments existant dont la hauteur ne respectent pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Les éléments identifiés aux plans de zonage  devront être conservés, en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Il est cependant permis de les déplacer ou de faire des aménagements mineurs (ex: élargissement ou création d'un passage).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés et les vergers.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- un secteur **N.a**, correspondant au site de la chapelle Notre-Dame-des-Gouttes
- un secteur **N.c**, correspondant à une carrière
- un secteur **N.e**, correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages
- un secteur **N.j**, où sont admis les abris de jardin
- un secteur **N.I**, correspondant aux zones de loisirs

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

I - Rappel

Néant.

II - Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

1. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un Plan Local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par Décret en Conseil d'Etat (Article L.442.2 du code de l'urbanisme).

III - Permis de démolir

- En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme

- Monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument classé ou inscrit.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone

1. Les constructions destinées :

- . à l'habitation
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie

- . à la fonction d'entrepôt
- . à l'exploitation agricole

2. Les lotissements à usage

- . d'habitation
- . d'activité

3. Les installations classées

- . soumises à autorisation
- . soumises à déclaration

4. Camping et stationnement de caravanes

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

5. Les habitations légères de loisirs

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

6. Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
- . les garages collectifs de caravanes

II - Sont également interdits dans la zone N, à l'exception du secteur N.i

1. Les installations et travaux divers suivants :

- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public

III - Sont également interdits dans la zone N, à l'exception du secteur N.c

1. Les carrières.

IV - Sont également interdits dans la zone N, à l'exception du secteur N.j

1. Les abris de jardins, de chasse, à chevaux.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone

1. Les extensions et dépendances aux constructions et installations existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et d'être strictement limitées.

2. Les installations et travaux divers suivants :

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

II - Sont admis sous conditions dans le secteur N.a

Tous travaux de réhabilitation et de réfection, de même que toute occupation ou utilisation du sol qui serait liée à la mise en valeur de la chapelle Notre Dame des Gouttes et à la promotion de la zone Natura 2000 dans laquelle elle s'inscrit.

III - Sont admis sous conditions dans le secteur N.e

Toute installation nécessaire à l'exploitation de l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

II - Assainissement

1. Eaux usées

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales.

6.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription.

6.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives
Pas de prescription.

7.4. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

7.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, **excepté dans le secteur N.j** où:

- Il ne sera autorisé qu'un seul abri de jardin par unité foncière.
- L'emprise maximum de la construction sera de 15 m², extensions comprises.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres au faitage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, ...

La hauteur maximale pour les abris de jardin est fixée à 3 mètres au faitage.

Cette hauteur sera prise à partir du terrain naturel, en tous points du polygone d'implantation.

10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existant dont la hauteur ne respectent pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. La démolition ou la destruction des éléments paysagers repérés au plan de zonage par le symbole * (calvaires, chapelle Notre Dame des Gouttes) est interdite.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Les éléments identifiés aux plans de zonage  devront être conservés, en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Il est cependant permis de les déplacer ou de faire des aménagements mineurs (ex: élargissement ou création d'un passage).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXES

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

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

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

Article L.230-1

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

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

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

Article L.230-2

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

Article L.230-3

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

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

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

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

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

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

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

Article L.230-4

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

Article L.230-5

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

Article L.230-6

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

2. Définition des espaces boisés classés

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 06 Août 1963.

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette où le nombre de mètre cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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

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

- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.

- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

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

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

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

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

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

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

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

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

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et d'une hauteur excédant 2 m.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblais nécessaires à la réalisation d'une voie privée.