

D.D.E. 18 _ S.U.

Approuvé le:
20 SEP. 1985

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

Commune de

Bengy-sur-Craon

Règlement d'urbanisme.

document n° **2**.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BENGY-sur-CRAON.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Sauf lorsqu'elles sont reprises dans le corps de la rubrique intéressée de ce règlement, les règles générales d'utilisation du sols (articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme) ne sont pas applicables, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui ont une portée générale.

Indépendamment des règles du plan d'occupation des sols (POS), les servitudes d'utilité publique, répertoriées dans le document 4 conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sols.

Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou des constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L.421-4).

Le classement de la route départementale 976 en route à grande circulation (décret du 13 décembre 1952) induit l'application de l'article L.111-1-4 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 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Vu & CE
L Bailly

- * Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123-32 du Code de l'urbanisme).
Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme.
- * Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- * Les règles et servitudes définies par le P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (Article L 123-1-9° du Code de l'urbanisme).
- * Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, (Article L 123-1-9° du code de l'urbanisme).
- * L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- * Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.
 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme.
Elles se divisent en :
 - UB : Le centre de l'agglomération
 - UD : Secteur pavillonnaire à densité faible
 - UE : Zone d'activités industrielles, commerciales ou artisanales.
 - Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, couvrent l'espace situé hors des zones urbaines.
Elles se divisent en :
 - NAa : Urbanisation future sous forme de lotissements.
 - NAb : Urbanisation future réservée aux activités.
 - NB : Secteur de zone naturelle constructible (Hameaux).
 - NC : Zone d'activités agricoles.
 - ND : Zone humide ou inondable, impropre à la construction.

T I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I - Z O N E U B

La zone UB délimite le centre de l'agglomération.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à autorisation prévue aux articles R 441-1 à R 441-13 du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 à R 442-13 du Code de l'urbanisme.
- * Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées nouvelles, liées à une construction à usage d'activités artisanales ou commerciales.
- l'extension et la surélévation de constructions existantes.
- l'extension d'installations classées existantes.
- les constructions, annexes en particulier les garages et les abris de jardin.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions et installations à usage d'activités commerciales et artisanales sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * Les abris de jardin à condition que leur superficie n'excède pas 10 m2 par unité foncière.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Sont interdits :

- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Les terrains de camping.
- * Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
 - les dépôts de véhicules désaffectés.
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * Les carrières.
- * Les installations classées nouvelles (Stations services).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux opérations qu'elles devront desservir.

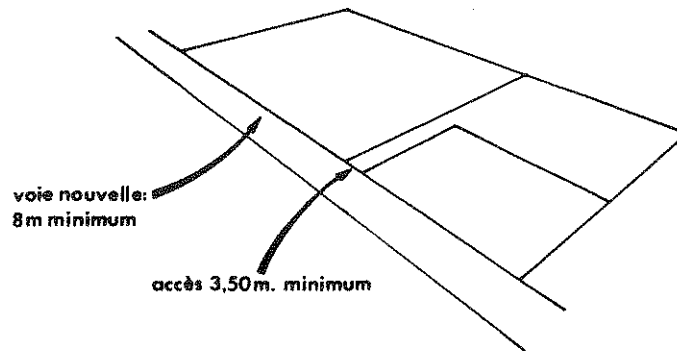
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.



ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

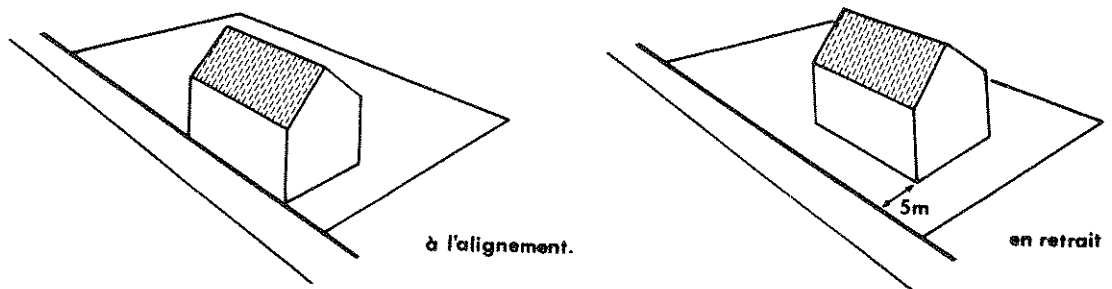
- * Eau :
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- * Assainissement - Eaux usées :
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
Dans le cas, exceptionnel dans cette zone, de terrains non desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En outre, les terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l'article 5 ci-après.
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- * Assainissement - Eaux pluviales.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.
- * Electricité et télécommunications :
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.
Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, cas exceptionnel dans la zone, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

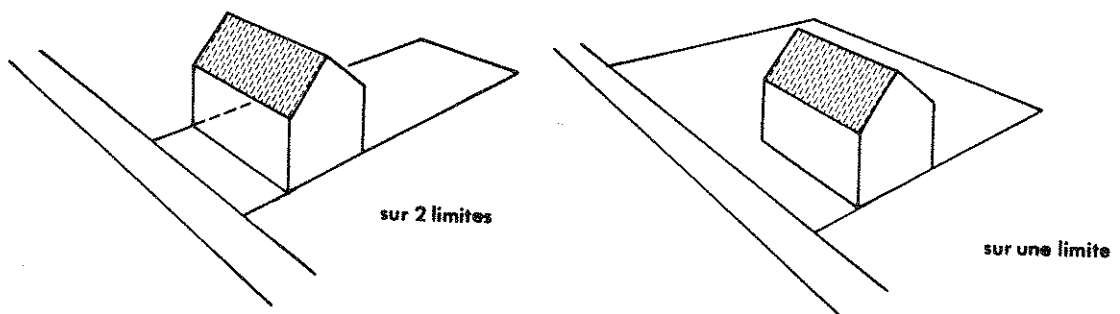
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- * Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies, y compris des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- * Les constructions non implantées à l'alignement doivent être en retrait de 5 m au moins par rapport à celui-ci. Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.

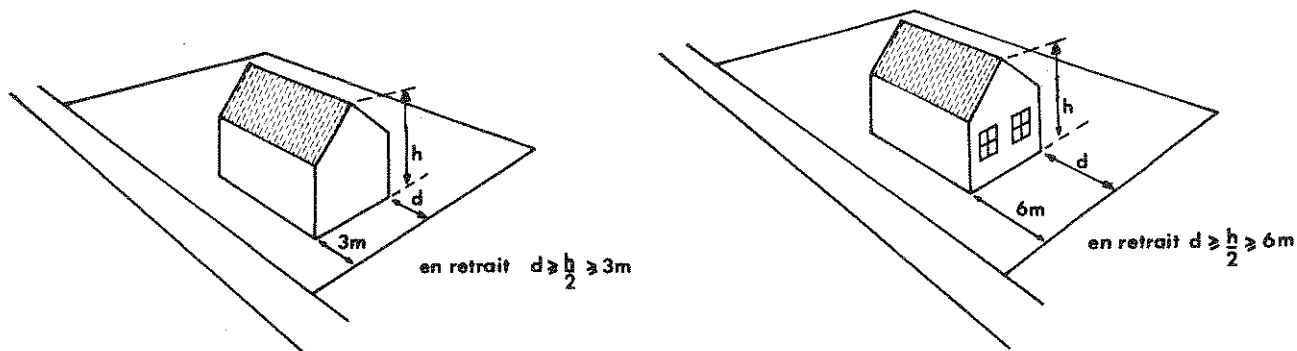


ARTICLE UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales et 3 m dans les autres cas.



Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

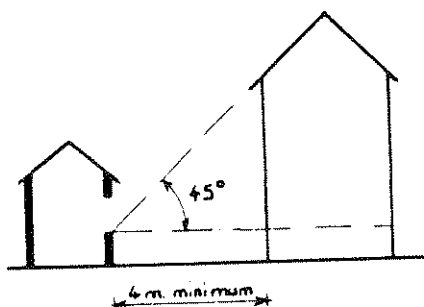


Les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.

- * Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.



- * La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

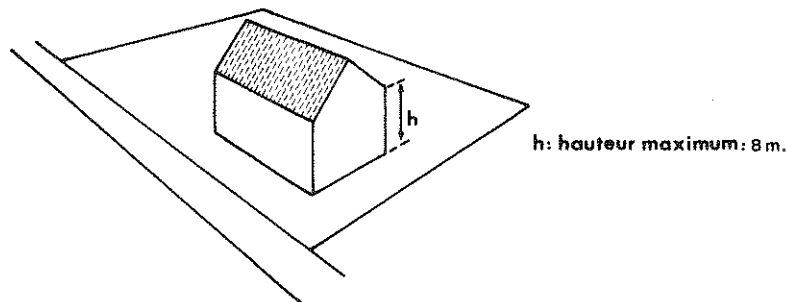
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

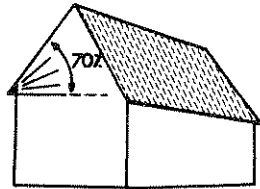
- * La hauteur des constructions, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 8 m à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m, au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit la teinte et la proportion des percements).
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°).



- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples.
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.
Les clôtures pleines sont interdites en façade.
- * Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Néant.

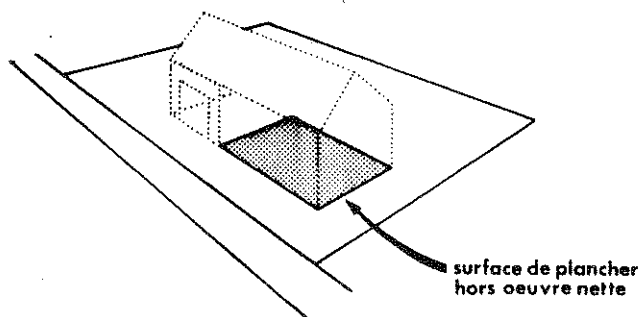
ARTICLE UB 13 - ESPACE LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

- * Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.
- * Le C.O.S. de la zone est de 1
Il n'est pas applicable :
 - aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
 - aux équipements d'infrastructure.



ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- * Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 précédent, est autorisé dans les limites des articles 1 à 13 :
 - Pour les constructions à édifier sur des terrains situés :
 - à l'angle de deux voies.
 - entre deux voies distantes de moins de 15 m.
 - entre deux constructions existantes le long d'une voie, pour atteindre la hauteur moyenne de ces constructions.
 - Lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150 m² de plancher hors oeuvre ; le dépassement est possible jusqu'à obtention de cette surface.
- * Le dépassement est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332-1 à R 332-14 dudit Code.

CHAPITRE II - ZONE UD

La zone UD est une zone périphérique urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à autorisation prévue aux articles R 441-1 à R 441-13 du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 à R 442-13 du Code de l'urbanisme.
- * Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- * Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées à caractère urbain (garages, stations services, chaufferies d'immeubles) et celles liées à des activités artisanales ou commerciales,
- l'extension des constructions existantes,
- l'extension d'installations classées existantes,
- les constructions annexes en particulier les garages et les abris de jardin.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * Les abris de jardin à condition que leur superficie n'exède pas 10 m² par unité foncière.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
 - les dépôts de véhicules désaffectés.
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES

*** Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux opérations qu'elles devront desservir.

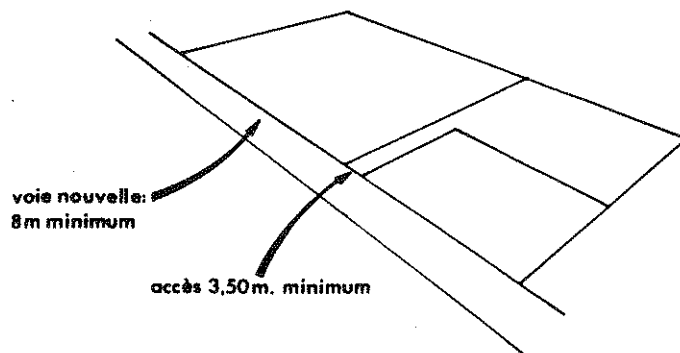
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*** Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.



- * Les accès et sorties des parcelles sont interdites le long du CD 976 dans les parties matérialisées par des triangles au plan de zonage.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

*** Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas, exceptionnel dans cette zone, de terrains non desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En outre, les

terrains doivent répondre aux conditions de superficie fixées à l'article 5 ci-après.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

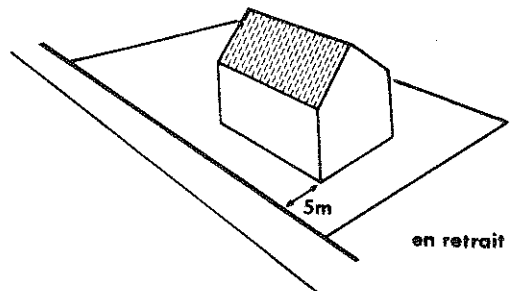
* Une superficie minimum de 500 m² est imposée. Toutefois, une superficie minimum de 1 000 m² est imposée lorsque le terrain n'est pas desservi ou pas raccordable au réseau public d'assainissement.

* Une construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

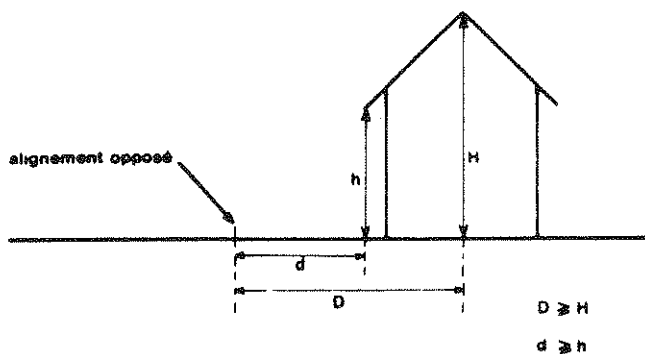
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

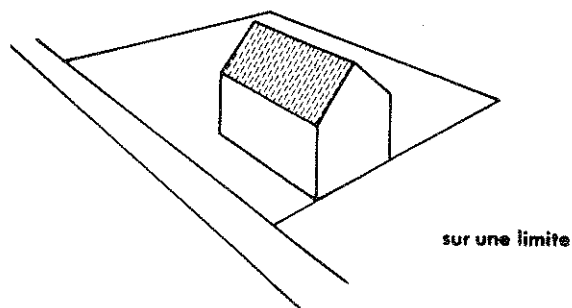
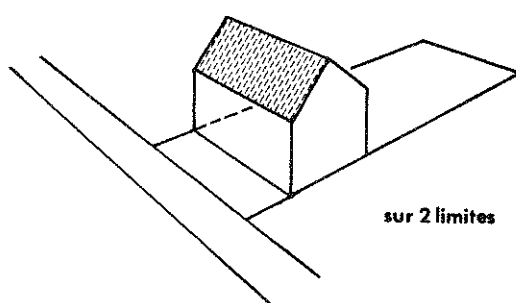


- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

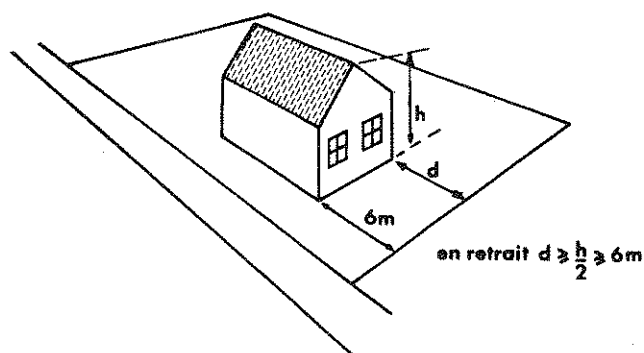
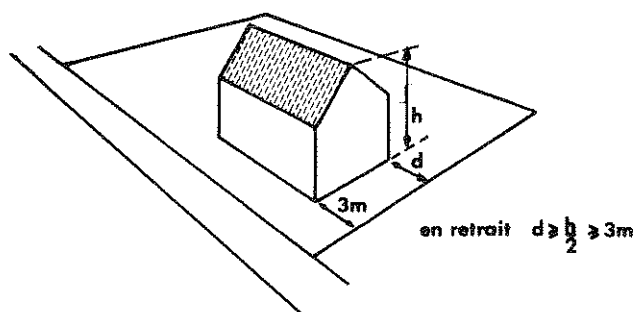


ARTICLE UD 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Les constructions peuvent être implantées :
- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.



- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.



Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées pour des constructions annexes dont la hauteur à l'égout, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m comptés à partir du niveau du sol naturel de la parcelle voisine.

- * Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

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

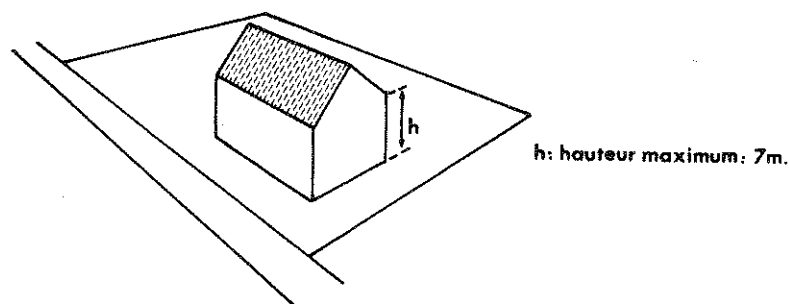
- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 7 m à l'égout du toit, sauf pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.
Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

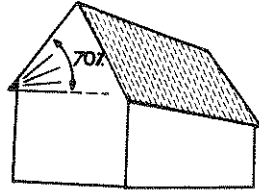


ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m, au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de

l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit, la teinte et la proportion des percements).

- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°).



- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m. Les clôtures pleines sont interdites en façade.
- * Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être prévu :
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.
 - pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement.
 - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre.
 - pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.
 - pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement pour deux postes d'emploi.

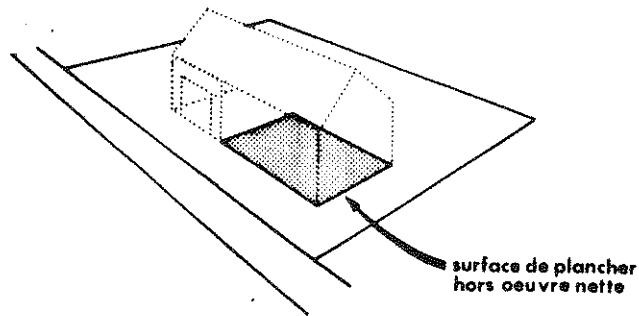
ARTICLE UD 13 - ESPACE LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre équivalent d'essences locales.
- * Dans les lotissements dont le nombre de lots est au moins égal à 8, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs et plantés.
- * Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

- * Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.
- * Le C.O.S. de la zone est de 0,40.



Il est porté à 0,60 dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage d'activités commerciales ou artisanales.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- * Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 précédent est autorisé lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150 m² de plancher hors oeuvre. Le dépassement est possible jusqu'à obtention de cette surface dans les limites des articles 1 à 13.
- * Le dépassement est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332-1 à R 332-14 dudit Code.

CHAPITRE III - ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à autorisation prévue aux articles R 441 à R 441-13 du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 à 442-13 du Code de l'urbanisme.
- * Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ou aux fonctions d'entrepôt.
- * Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone.
- * Les installations classées.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipement d'infrastructure.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- * Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbaines existantes ou futures à l'écart des nuisances.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m, de plate-forme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernées sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'alignement des voies.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de

l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative 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 8 m.
Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée conformément aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.
- * Dans tous les cas, sans préjudice des dispositions de l'article 1 précédent relatives à la protection des zones urbaines, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m, lorsque la parcelle voisine est située en zone UD.
Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.
- * La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- * Néant.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

ARTICLE UE 13 - ESPACE LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- * Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- * Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

- * Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- * Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES

CHAPITRE I - ZONE NA

La zone NA est réservée à l'urbanisation future. Elle est divisée en deux secteurs :

NAa - urbanisation sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations

NAb - urbanisation réservée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales

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

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * l'édification des clôtures est soumise à autorisation prévue aux articles R 441-1 à R.441-13 du Code de l'Urbanisme,
- * les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme,
- * les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- * l'extension mesurée des bâtiments existants,
- * les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- * les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le secteur NAa :

- * les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation,
- * les activités artisanales et commerciales,
- * les équipements publics.

Dans le secteur NAb :

- * les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ou aux fonctions d'entrepôt,
- * les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone,
- * les lotissements industriels,
- * les installations classées.

val CE
B.15.16

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans le secteur NAa :

- * les constructions et installations sont admises à condition :
 - de présenter d'une bonne intégration dans le tissu existant,
 - de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone,
 - d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure),
 - que la viabilité soit à la charge du propriétaire.
- * les lotissements à usage d'habitation et les constructions groupées sont admis à condition :
 - de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration dans le tissu existant,
 - de comporter un minimum de trois (3) lots, ou de trois (3) logements pour les constructions groupées.
 - de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone,
 - d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure),
 - que la viabilité soit à la charge du lotisseur.
- * les activités artisanales et commerciales à condition d'être non nuisantes.

Dans le secteur NAb :

- * les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :
 - que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone,
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- * les installations classées sont admises à condition que leur localisation permette de maintenir les habitations et les zones d'urbanisation future à l'écart des nuisances.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

Vu le CE
L. B. 15

- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure).
- que la viabilité soit à la charge du lotisseur.
- * les activités artisanales et commerciales à condition d'être non nuisantes.

Dans le secteur NAb :

- * Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition :
 - que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone.
 - d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- * Les installations classées sont admises à condition que leur localisation permette de maintenir les habitations et les zones d'urbanisation future à l'écart des nuisances.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir :

- Dans le secteur NAa, au minimum 8 m de plate-forme pour desservir les opérations autorisées.
Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m.
- Dans le secteur NAb, au minimum 10 m de plate-forme pour desservir les activités industrielles commerciales et artisanales autorisées.

* Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, pour les installations autorisées dans le secteur NAb, d'autres moyens peuvent être mis en oeuvre, en accord avec les autorités compétentes.

* Assainissement - Eaux usées :

- Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Dans le secteur NAa en l'absence de réseau ou d'une station d'épuration particulière, les lotissements et constructions groupées prévus à l'article 1 précédent sont admis sous réserve que les eaux domestiques soient dirigées sur des dispositifs individuels d'épuration et d'élimination, le système d'évacuation étant conçu pour être branché sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.
- Dans le secteur NAb, les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.
- L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Secteur NAb : néant.

- * Dans le secteur NAa une superficie minimum de 500 m² est imposée lorsque le lotissement peut être raccordé au réseau collectif d'assainissement et un minimum de 1 000 m² lorsqu'il ne peut pas être raccordé.

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

Dans le secteur NAa :

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.
Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

Dans le secteur NAb :

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'alignement des voies.
- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Dans le secteur NAa, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces principales et 3 m dans les autres cas.
Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.
- * Dans le secteur NAb, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative 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 8 m.
Sans préjudice des dispositions de l'article 1 précédent relatives à la protection des zones urbaines, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m, lorsque la parcelle voisine est située en zone UD ou NAa.
Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.
- * La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NAa :

- * La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau naturel du sol est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Dans le secteur NAb :

- * Néant.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur NAa :

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m, au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit, la teinte et la proportion des percements).
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples.
Le soubassement des clôtures ou à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.
Les clôtures pleines sont interdites.

Dans le secteur NAb :

- * Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.
- * Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des prescriptions différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans le secteur NAa :

- * les arbres existants doivent être maintenus ou en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Dans le secteur NAb :

- * les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- * les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

- * Le C.O.S. est fixé à 0,40 pour les constructions autorisées dans le secteur NAa.
- * Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans le secteur NAb.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 précédent n'est pas autorisé.

T I T R E I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU NON EQUIPEES

C H A P I T R E I I - Z O N E N B

NB - secteur constructible à faible densité

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à autorisation prévue aux articles R 441-1 à R 441-13 du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 à 442-13 du Code de l'urbanisme.
- * Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- l'extension, l'amélioration de bâtiments existants,
- les abris de jardin.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les extensions des constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées.
- * Les abris de jardin à condition que leur surface n'exécède pas 10 m². Il ne peut être autorisé qu'un seul abris de jardin par unité foncière.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

- Les lotissements.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les terrains de camping.
- Les installations et travaux divers ci-après :

- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- les dépôts de véhicules désaffectés.
- les affouillements et exhaussements du sol.
- Les carrières.

* Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m, de plate-forme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux opérations qu'elles devront desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales.

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- * Electricité et télécommunications :
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Pour être constructible un terrain doit avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.
Une superficie minimum de 1 500 m² est imposé.

Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

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

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.
Toutefois, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.
- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Les constructions peuvent être implantées :
 - en limite séparative.
 - en retrait de la limite séparative.Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m pour les parties de constructions comportant des baies de pièces principales et un minimum de 3 m dans les autres cas.
Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.
Les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.
- * La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 7 m à l'égout du toit, sauf pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.
Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m, au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit, la teinte et la proportion des percements).
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70 % (36°).
- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples.
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.
Les clôtures pleines sont interdites en façade.
- * Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NB 13 - ESPACE LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

- * Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.
- * Le C.O.S. de la zone est de 0,20
Il n'est pas applicable :
 - aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
 - aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
 - aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- * Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 précédent n'est pas autorisé.

CHAPITRE III - ZONE NC

La zone NC est une zone d'activités agricoles. Elle est divisée en deux secteurs :

NCa - réservée à l'activité agricole comptant un sous secteur NCa1

NCb - (terrains militaires) où une activité agricole est néanmoins présente.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Rappels :

- * l'édification des clôtures est soumise à autorisation prévues aux articles R 441-1 à R.441-13 du Code de l'Urbanisme.
- * les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme.
- * les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur NCa.

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur NCa à l'exception du sous secteur NCa1 :

- * l'extension mesurée des bâtiments existants,
- * la transformation en habitations des anciens bâtiments agricoles (restauration et rénovation),
- * les constructions à usage d'habitation ou d'activités liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- * les installations classées liées à l'activité agricole,
- * les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- * les exhaussements et affouillements du sol,
- * les terrains de camping,
- * les carrières,
- * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le sous secteur NCa1 :

- * les constructions et installations liées aux équipements sportifs.

Dans le secteur NCb :

- * les constructions et installations liées et nécessaires aux établissements militaires,
- * les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles,

Vu le CE
J. S. 1/5

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbaines à l'écart des nuisances.
- * dans le secteur NCb les constructions ne pourront être accordées aux propriétaires concernés qu'après autorisation du Ministre chargé de la défense.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

Vu le CE
Lecourtois

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

* Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - 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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place du dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.
- * La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect avec les constructions existantes et s'intégrer au paysage.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NC 13 - ESPACE LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- * Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

- * Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

* Sans objet.

C H A P I T R E I V - Z O N E N D .

La zone ND est une zone où l'intérêt des paysages, ou les risques d'inondations justifient une protection stricte. Elle comprend la Vallée du Craon et du Grenouillon - zones humides impropres à la construction.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- * L'édification des clôtures est soumise à autorisation prévue aux articles R 441-1 à R 441-13 du code de l'urbanisme.
- * Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 à 442-13 du Code de l'urbanisme.
- * Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * L'extension mesurée des bâtiments existants.
- * Les campings.
- * Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les exhaussements et affouillements du sol.
- * Les carrières.
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES

- * Voirie :
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.
- * Accès :
Tout terrain enclavé est inconstruable à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée

par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- * Eau :
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- * Assainissement - Eaux usées :
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- * Assainissement - 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.
- * Electricité et télécommunications :
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * Néant.

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

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'axe et de 15 m de l'alignement des voies.
Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- * Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

- * La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des construction, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.
Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des bâtiments agricoles ou des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition d'être compatibles avec les prescriptions de l'article 11 ci-après.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE ND 13 - ESPACE LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.
- * Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

- * Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- * Sans objet.

ANNEXE

Textes cités

CODE CIVIL

Article 682.

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967, art. 36.)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

CODE DE L'URBANISME Partie législative

Article L.123-1.

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 48.)

Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

A cette fin, ils doivent :

1° délimiter des zones urbaines en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols ainsi que les structures agricoles et l'existence de zones de terrain produisant des denrées de qualité supérieure et des zones comportant des équipements spéciaux importants et déterminer des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature.

Ils peuvent, en outre :

3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

4° fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;

5° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 4° ci-dessus ;

6° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables ;

7° délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;

(Suite)

8° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 96-II.) « 10° délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 96-I.) « Les règles mentionnées au 2° et au 3° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols 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.

Les plans d'occupation des sols doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L. 111-1-1 et les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les orientations définies par les chartes intercommunales.

Article L. 123-9.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-I.) « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même, si à cette date une décision de sursis lui ayant 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 un délai de deux ans à compter du jour de la demande. » Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L. 123-5 et L. 123-7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

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 du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-II.) « A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1° ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. » (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-III.)

(Suite)

« Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des sols. »

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-IV.) « Si, trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire. »

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 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

Article L. 126-1.

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 55.)

Les plans d'occupation des sols doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat peut mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan d'occupation des sols les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Article L. 130-1.

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-I.) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

(Suite)

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de 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 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-II.) « sauf dans les cas suivants :

- « — s'il est fait application des dispositions des livres I^{er} et II du code forestier ;
- « — s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- « — si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière. »

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 105-VII.) « L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

« a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

« b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat. »

Article L.332-1.

Lorsque l'application des règles mentionnées au 7° de l'article L. 123-1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 12-I) « Toutefois, la participation n'est pas due :

« a) En cas d'application du 3° bis de l'article L. 123-1 ;

« b) Dans les zones urbaines, lorsque le dépassement est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture et que, avec l'accord de l'autorité administrative, les propriétaires des terrains voisins acceptent de transférer une quantité de leurs possibilités de construction équivalente au dépassement en cause ;

« c) Lorsque le propriétaire a obtenu le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-2. »

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 12-II.) « Pour les parcelles grevées d'inscriptions de privilèges ou d'hypothèques, le transfert des possibilités de construction prévu au b et au c de l'alinéa précédent ne peut intervenir qu'après radiation de ces inscriptions, en tant qu'elles grevent lesdites possibilités de construction ; cette radiation ne peut être faite qu'avec l'accord des créanciers. »

(Loi n° 73-1128 du 21 décembre 1973, art. 18-I.) « Lorsque après la destruction d'un bâtiment par sinistre, le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit n'est pas prise en compte pour le calcul de la participation, à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre. »

Article L.421.4.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 69-IV.)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article L.430.1.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 77.)

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

a) Dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

b) Dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

c) Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

d) Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, (Loi n° 83-633 du 22 juillet 1983, art. 106.) « en application du 7° de l'article L. 123-1 ; »

e) Dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles et des zones d'environnement protégé dans les conditions définies respectivement aux articles L. 142-3 et L. 143-1 ;

f) Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

g) (Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 75-I.) « Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. »

Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois.

Article L.441.1.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 73-II.)

Les dispositions du présent (Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 105-IV) « chapitre » sont applicables :

a) Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ;

b) Dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 ;

c) Dans les zones d'environnement protégé instituées en application de l'article L. 143-1 ;

d) Dans les communes figurant sur la liste dressée à cet effet par décision de l'autorité administrative.

Article L.441.2.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 73-II.)

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Article L. 441-3.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 73-41.)

L'autorisation d'édifier une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Cette autorisation peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Article L. 441-4.

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 105-IV.)

L'autorisation d'édifier une clôture est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

CODE DE L'URBANISME Partie réglementaire

Article R. 111-2.

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

Article R. 111-3.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 2.) « La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion », affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

Article R. 111-3-2.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 4.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 5.)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

(Suite)

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R.111-14.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 8.)

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

b) La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;

c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1565 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

Article R.111-14.2.

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, art. 9-II.)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 10.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation,

(Suite)

des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un (Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983, art. 10.) « schéma directeur approuvé dans le cas visé au c de l'article R. 122-15. »

Article R.111-21.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 14.) « 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.112-2.

(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977, art. 3.)

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

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

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

Article R. 123-32.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1 la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire demandant l'application des dispositions de l'article L. 123-9 doit adresser sa demande, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal (Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, art. 4-III.) « au maire, qui en saisit dans les meilleurs délais, si la commune n'est pas bénéficiaire de l'emplacement réservé, la collectivité » ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué. Le délai prévu audit article court à partir de la date de l'avis de réception.

L'acquisition peut être faite par une collectivité ou par un service autre que celui au bénéfice duquel la réserve est inscrite au plan, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

(Suite)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, art. 4-IV.) « Six mois avant l'expiration du délai de deux ans, le maire, après consultation de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué, fait connaître au propriétaire si le bénéficiaire de l'emplacement réservé décide de proroger le délai dans les conditions fixées à l'article L. 123-9. »

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977, art. 22-II.) « En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire. »

Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, la décision de prorogation du délai est prise après consultation du directeur départemental de l'agriculture et du maire de la commune où se trouve situé l'emplacement réservé.

Article R.332-1.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 17.)

I. — Le montant de la participation prévue aux articles L. 332-1 à L. 332-5 est calculé selon la formule suivante :

$$P = v \frac{Sa + Sb - C Sd}{C}$$

Dans laquelle :

- P représente le montant de la participation ;
- v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ;
- Sa la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°) ;
- Sb la surface de plancher développée hors œuvre des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°) ;
- Sd la surface du terrain ;
- C le coefficient d'occupation du sol.

Toutefois, il n'est pas perçu de participation pour la partie de la surface de plancher développée hors œuvre des constructions déjà implantées sur le terrain et qui dépasse le coefficient d'occupation du sol lorsque ces constructions sont conservées.

II. — Lorsque la densité de la construction projetée dépasse celle qui résulte du coefficient d'occupation du sol fixé par le plan d'occupation des sols et excède également le plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-1, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2, y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2 (alinéa 3).

Article R.332-2.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 18.)

Pour le calcul de la participation, il est fait abstraction des fractions de sommes inférieures à 10 F.

Article R.332-3.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 19.)

La valeur du mètre carré du terrain est déclarée à l'occasion de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable à la construction dans les conditions définies à l'article R. 332-4. Elle est contrôlée par l'administration selon les modalités indiquées par cet article.

Article R.332-4.

(Décret n° 76-276 du 19 mars 1976, art. 20.)

Le montant de la participation est calculé par le service départemental de l'équipement ou, en cas d'application de l'article R. 421-22, par le maire.

En cas de désaccord sur la valeur du terrain, la participation est provisoirement liquidée sur la base de l'estimation administrative.

Article R.332-5.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 21.)

Le directeur départemental de l'équipement ou, en cas d'application de l'article R. 421-22, le maire arrête le montant de la participation et le communique au directeur départemental des services fiscaux compétent. Il le notifie au pétitionnaire.

Le service des impôts notifie le montant de la participation au redevable. Le paiement doit être effectué dans les conditions définies à l'article R. 333-4 (alinéas 3 et 4).

Article R.332-6.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 22.)

A défaut de paiement dans les délais impartis, l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du code général des impôts est due par le redevable de la participation.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'indemnité de retard, est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 du code précité. Il est garanti suivant les modalités définies à l'article L. 333-11 (alinéas 2 et 3).

Article R.332-7.

I. — En cas de modification apportée sur la demande de l'intéressé au permis de construire qui lui a été délivré ou en cas de modification apportée par l'intéressé à sa déclaration, le complément de participation éventuellement exigible est liquidé, notifié et recouvré dans les conditions prévues aux articles R. 332-1 à R. 332-6.

II. — Lorsque la modification du permis de construire entraîne une diminution ou la suppression de la participation, le redevable peut demander la restitution de la somme correspondante si la participation a été acquittée ; il peut en demander le dégrèvement dans le cas contraire.

Les demandes de dégrèvement ou de restitution doivent être faites avant le 31 décembre de l'année qui suit la notification de la décision modifiant le permis de construire.

III. — Lorsque le pétitionnaire ou le déclarant renonce à la construction projetée et demande, selon le cas, soit l'annulation de son permis de construire, soit le retrait de sa déclaration, avant que la participation ait été recouvrée, il peut en obtenir le dégrèvement.

Si la participation a été acquittée, il peut en obtenir le remboursement jusqu'au 31 décembre de l'année qui suit le versement.

IV. — (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 23.) « Les demandes de dégrèvement ou de restitution sont adressées au directeur départemental de l'équipement ou, dans le cas visé à l'article R. 421-22, au maire, qui fait connaître, le cas échéant, au directeur départemental des impôts, le montant du dégrèvement ou de la restitution à effectuer. »

Article R.332-8.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 24.)

La participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du code général des impôts. Le taux de ce prélèvement est calculé dans les conditions définies à l'article R. 333-10.

Article R.332-9.

Nonobstant les dispositions de l'article R. 332-3, si un dépassement de la surface de plancher prévue, selon le cas soit par le permis de construire, soit par la déclaration préalable, est constaté dans les conditions prévues à l'article L. 480-1, la participation est due sur la base de la surface de plancher effectivement construite. Il en est de même lorsqu'il est constaté, dans les mêmes conditions, qu'une construction a été édiflée sans l'accomplissement, selon le cas, de l'une ou de l'autre des formalités requises.

Sans préjudice des sanctions prévues par les dispositions en vigueur en cas d'infraction à la réglementation en matière de permis de construire, la surface de plancher non autorisée est pour le calcul de la participation majorée de 50 p. 100.

En cas de démolition de l'immeuble ou de la partie d'immeuble construit irrégulièrement, le redevable peut demander le dégrèvement, la réduction ou la restitution de la participation correspondant à la partie démolie. Cette demande doit être formulée au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit la démolition dûment constatée.

Si des surfaces de plancher déduites en application de l'article R. 332-2 sont affectées à un usage qui ne justifie plus la déduction, les dispositions des deux premiers alinéas du présent article sont applicables, après mise en demeure demeurée sans effet, de rétablir l'affectation régulière.

Article R.332-10.

Les litiges relatifs au calcul de la participation sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur visée à l'article R. 332-1, de la compétence des tribunaux administratifs. Les demandes sont adressées au directeur départemental de l'équipement, qui en informe immédiatement le directeur départemental des services fiscaux (impôts) et procède à leur instruction.

Article R.332-11.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 25.)

La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Pour l'application des dispositions de l'alinéa précédent, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ceux de ces établissements qui remplissent les conditions posées à l'article L. 333-15.

Article R.332-12.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 26-1.)

Le produit de la participation est versé à la commune ou à l'établissement public bénéficiaire dans les trois mois suivant son encaissement. Il doit recevoir l'affectation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 333-3.

Article R.332-13.

(Décret n° 77-752 du 7 juillet 1977, art. 26.) « Le constructeur qui demande à bénéficier des dispositions de l'article L. 332-1 (2° alinéa, b et c) doit apporter », à l'appui de sa demande, l'accord écrit d'un ou plusieurs propriétaires de parcelles situées dans la zone soumise aux mêmes prescriptions d'urbanisme ou d'architecture prévues à l'article L. 123-1 (7°) à l'institution d'une servitude qui réduit les possibilités de construire, sur sa ou leurs parcelles, d'une quantité équivalente au dépassement en cause.

(Suite)

La constitution de cette servitude fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris sur le rapport du directeur départemental de l'équipement et notifié à tous les propriétaires intéressés par la modification des possibilités de construction. Cet arrêté, qui vaut autorisation de dépassement, fixe, sous la condition suspensive de la passation de l'acte notarié mentionné à l'alinéa ci-après, les nouveaux coefficients d'occupation du sol applicables aux parcelles en cause.

L'accord des propriétaires est alors constaté par un acte notarié qui précise pour chacune des parcelles le coefficient d'occupation du sol désormais applicable. L'acte est publié au bureau des hypothèques en même temps qu'une ampliation ou copie certifiée conforme de l'arrêté préfectoral ci-dessus visé et dans le délai prévu à l'article 33 C du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

(Décret n° 76-278 du 29 mars 1976, art. 26-II.) « Lorsque sur un terrain considéré, un dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé par le plan d'occupation du sol, jusqu'à une densité qui est supérieure au plafond légal, le transfert de coefficient d'occupation du sol ne peut être autorisé qu'à concurrence des possibilités de construire comprises entre le coefficient d'occupation du sol et la densité à partir de laquelle le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû. »

Article R.332-14

Les dispositions des articles 5-2, 26-1, 26-2, 26-3 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme, modifié, et les textes pris pour leur application cessent d'être applicables dès que le plan d'occupation des sols est rendu public ou dès que des coefficients provisoires d'occupation du sol, mentionnés à l'article L. 124-3, sont fixés.

Article R.442-1

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977, art. 3-II.)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérées :

a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ;

b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;

c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté (Décret n° 84-226 du 29 mars 1984, art. 18.) « du commissaire de la République » pris sur proposition du (Décret n° 84-226 du 29 mars 1984, art. 18.) « responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme » et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

(Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980, art. 2.) « Toutefois, pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. »

Article R.442-2

(Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980, art. 3.) « Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable (1), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

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

b) (Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980, art. 3.) « Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1. » ;

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