Commune de
MEY



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Approbation initiale du PLU :
14/12/2011

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification N°3
DBM 21/02/2022

EUROMÉTROPOLE METZ

METZ MÉTROPOLE
EUROMÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE
1 Place du Parlement de Metz
CS 30353 | 57011 METZ CEDEX 1

MAIRIE DE MEY
18, rue de l'Ecole
57070 MEY
Tél: 09 60 50 00 53

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME MEY

Approbation initiale du PLU	**DCM**	**14-12-2011**
Modification simplifiée n°1	DCM	09-07-2014
Modification n°2	DCM	13-09-2017
Modification n°3	DBM	21-02-2022
Mise à jour n°1	AM	11-08-2014

* AM : Arrêté Municipal
* DCM : Délibération du Conseil Municipal (avant 2018),
* DBM : Délibération du Bureau Métropolitain (à partir de 2018)

Sommaire

I /
Dispositions générales 5

II /
Dispositions applicables aux zones urbaines 15

- Dispositions applicables à la zone UA 17
- Dispositions applicables à la zone UB 27
- Dispositions applicables à la zone UBa 35

III /
Dispositions applicables aux zones à urbaniser 43

- Dispositions applicables à la zone 1AU 45

IV /
Dispositions applicables aux zones agricoles 57

- Dispositions applicables à la zone A 58

V /
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 65

- Dispositions applicables à la zone N 66

Grille de parking 73

Liste des emplacements réservés 77

Annexes 79

I /

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mey.

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

2.1 Règlement national d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Article R111-21

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

2.2 Sursis à statuer

Conformément aux dispositions des articles L111-7 et L111-8 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- L111-9 :	enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- L111-10 :	projet de travaux publics
- L123-6 et L 123-13 :	prescription et révision du PLU
- L311-2 :	création d'une ZAC
- L313-2 :	délimitation d'un secteur sauvegardé
- Art.7 loi 85-1496 du 31/12/85 :	remembrement - aménagement

2.3 Opérations d'utilité publique

Article L421-4 du code de l'urbanisme

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.

2.4 Informations reportées en annexe du PLU en application du code de l'urbanisme

Article R123-13 du code de l'urbanisme

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
• 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
• 2. Les zones d'aménagement concerté ;
• 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
• 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
• 5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
• 6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi nº 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
• 7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1º, 2º et 3º de l'article L. 126-1 du code rural ;
• 8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
• 9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
• 10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
• 11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
• 12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
• 13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
• 14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
• 15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Article R123-14 du code de l'urbanisme

Les annexes comprennent à titre informatif également :
• 1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
• 2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
• 3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
• 4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
• 5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

• 6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
• 7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
• 8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;
• 9. L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Mey est entièrement couvert par le PLU et découpé en zones :

- les zones urbaines ou « zones U » ,
- les zones à urbaniser ou « zones AU » ,
- les zones agricoles ou « zones A » ,
- et les zones naturelles et forestières ou « zones N ».

Ces différentes zones sont subdivisées en tant que de besoin en sous-zones et en secteurs identifiés permettant notamment de prendre en compte les délimitations prévues aux articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme.

Le document graphique (qui fait notamment apparaître le découpage du territoire en zones, sous–zones et secteurs) ainsi que le règlement écrit, fixent les dispositions applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

3.1 Les zones urbaines ou « zones U » (Article R123-5)

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

3.2 Les zones à urbaniser ou « zones AU » (Article R123-6)

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

Deux types de zones AU sont distinguées au PLU de Mey :

1) Les zones 1AU
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

2) Les zones 2AU
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3.3 Les zones agricoles ou « zones A » (Article R123-7)

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

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

3.4 Les zones naturelles et forestières ou « zones N » (Article R123-7)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AUX REGLES DU P.L.U.

Article L123-1 du code de l'urbanisme

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

Article L123-5 du code de l'urbanisme

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

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

ARTICLE 5 COMPATIBILITE DU P.L.U.

Article L123-1 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

ARTICLE 6 SITES ARCHEOLOGIQUES

• Le Service Régional d'Archéologie de Lorraine, 6 place de Chambre 57045 METZ Cedex 1, est l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

• Conformément aux articles L.531-14 et suivant du code du patrimoine :
- Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat.

• Conformément aux articles L.522-4 et suivant du code du patrimoine :
- Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
- Hors des zones archéologiques définies ci-dessus, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

• En application des articles L.522-1 à L.522-4 du code du patrimoine, seront transmis pour avis au Préfet, en vue de la définition éventuelle des prescriptions concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive :

- les demandes d'autorisation de lotir,
- les dossiers de création de ZAC,
- les aménagements soumis à étude d'impact,
- les travaux sur les immeubles classés,
- les travaux soumis à déclaration préalable visés à l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme,
- les demandes d'autorisation suivantes, lorsque l'emprise des projets est ≥ 3000 m2 :
    . permis de construire,
    . permis de démolir,
    . installations et travaux divers,
    . dans certains cas, les travaux visés aux alinéas a. et d. de l'art. R.442-3-1 du code de l'urbanisme,

• Conformément à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme, lorsque a été prescrite la réalisation d'opérations d'archéologie préventive, les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

ARTICLE 7 DEFINITIONS COMMUNES APPLICABLES AU PRESENT REGLEMENT

Abris de jardin

Bâtiment à usage de rangement de matériel, d'emprise maximale de 20 m² et sans étage, installé dans un jardin à raison d'un seul par unité foncière. S'il est annexe à une construction principale, il doit se situer à l'arrière de celle-ci par rapport à la voirie d'accès principale à cette construction.

Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte.

Alignement des voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public et celle du domaine privé.
Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.
La limite qui s'y substitue peut être constituée, selon le cas par :
- une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe servitudes du PLU et reportée au règlement graphique du PLU ;
- un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- l'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public.

Construction annexe

Contigüe ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale.

Combles

Les combles sont constitués par les volumes compris entre le plancher haut et la ou les toitures d'un bâtiment. Dans la plupart des zones, le PLU autorise l'aménagement d'un seul niveau dans les combles.
Pour utiliser les droits à construire résultant de l'aménagement des combles dans d'autres expressions architecturales, le comble en attique peut également être autorisé lorsqu'il est à même de s'intégrer dans son environnement urbain. Dans ce cas, ce niveau supérieur construit en retrait ne peut excéder une surface représentant au plus 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement.
Enfin, les combles à la Mansart, combles à l'impériale et combles bombés, dont la surface excède 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement, sont interdits sauf s'ils sont aménagés au niveau du dernier étage plein autorisé par le règlement.

Dent creuse

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière bordée de constructions principales implantées en limites séparatives latérales situées à une distance équivalente de l'alignement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol de tout point de la construction.
Les piscines ainsi que les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel avant terrassement ne sont pas comprises dans la définition de l'emprise au sol.
Les terrasses, dalles ou plateformes en rez-de-chaussée qui ne forment pas de volume pouvant être projeté au sol, dont la surélévation au-dessus du sol (< 50cm) n'est pas significative, et qui ne nécessitent pas de fondations profondes, ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol. Mais les terrasses surélevées, avec fondations, couvertes, sont comprises.

Espaces libres

Les espaces libres désignent les espaces hors emprise au sol des constructions, telle que définie ci-dessus. Les accès et espaces de stationnement entrent dans la définition des espaces libres.

Hauteur des bâtiments principaux

Sauf indication contraire, la hauteur d'un bâtiment principal est mesurée à l'égout du toit, depuis le niveau du sol naturel et ce en tout point de la construction ou de la façade concernée par la mesure.

Voie privée

La notion de voie privée commune ouverte à la circulation automobile est utilisée en particulier à l'article 6 du règlement de certaines zones concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies.
Lorsque ces voies privées ne sont pas destinées à entrer ultérieurement dans le domaine public, le pétitionnaire devra définir graphiquement sur le plan du projet une « emprise de la voirie privée » qui comprendra selon le cas la chaussée pouvant recevoir un stationnement latéral et des trottoirs ou une cour urbaine, et une aire de retournement des véhicules pour les voies en impasse.

ARTICLE 8 ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR

En vertu de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, les éléments de paysage, immeubles et monuments sont à protéger, mettre en valeur et/ou requalifier :

1. **Mairie, rue de l'Ecole**

Les façades sont à préserver.

2. **Immeuble 12 rue de l'Ecole**

L'ouverture en haut à droite de la façade est à préserver. Les éléments de façade en pierre qui seraient découverts sous l'enduit doivent également être protégés et mis en valeur.

3. **Immeuble 8 rue de l'Ecole**

Les éléments en pierre sont à conserver.

4. **Immeuble 4 rue de l'Ecole (côté n°6)**

La porte cochère à arc en plein cintre est à conserver.

5. **Immeuble 6 place de l'Eglise (ancienne ferme)**

La trame de la façade est à conserver. Les éléments anciens qui seraient découverts sous l'enduit sont à conserver et à mettre en valeur.

6. **Maison de viticulteur, 3 rue des jardins**

Les volumes sont à conserver, de même que le portail et le pigeonnier.

7. **Grange rue Camille Durutte (à côté de l'Eglise)**

Remettre à jour les encadrements existants.

8. **Ancienne ferme impasse du four**

Les encadrements sont à préserver et les baies à rétablir.

9. Maison de Camille Durutte, 8 rue Camille Durutte

Les encadrements, la structure du bâtiment et la tour de l'observatoire sont à préserver.

10. Immeuble 9 rue Camille Durutte

Les baies cintrées sont à conserver.

11. Immeuble 3 rue Camille Durutte

Les baies et la porte cochère sont à préserver.

12. Ferme rue Camille Durutte

La ferme sur cour, la cour, la tour et le corps de ferme sur rue sont à préserver dans leur ensemble cohérent. Les éléments anciens et leur composition d'ensemble sont à conserver.

13. Base de Croix (calvaire ?) rue de Metz

L'ensemble du monument est à préserver et à mettre en valeur.

14. Poirier rue de Metz

L'arbre est à entretenir et préserver aussi longtemps que possible.

15. Monument aux morts de la guerre de 1870

L'ensemble du monument est à préserver et à mettre en valeur.

Sans numéro Murs en moellons

Tous les éléments de paysages reportés au plan sans numérotation correspondent à des murs anciens qui doivent être conservés et restaurés (rejointoiement, enduit). Les portes existantes doivent être préservées dans leur forme ancienne. Les nouveaux percements doivent être limités en nombre et en taille.

ARTICLE 9 PLANTATIONS A REALISER

Les secteurs inscrits au plan graphique en plantations à réaliser doivent, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent, être plantés en essences fruitières donnant des fruits matures et comestibles dans le contexte pédo-climatique de Mey. Ces plantations devront être de moyenne ou haute tige dans le cas de plantations non destinées à la vente. Ces plantations pourront également être menées en basses tiges dans le cas d'une production fruitière destinée à la commercialisation. La densité de plantation sera de 2 arbres minimum par are tramé sur le plan.

II /

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune.

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

Le territoire de Mey est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient de consulter le fascicule de recommandations édité par le Ministère de l'Ecologie pour information.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille, leur aspect ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone et avec son caractère résidentiel.

Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures et les dépôts à l'air libre de toutes natures non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement des terrains de camping.

Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts à l'air libre de toute nature, les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Sont admis sous condition

Les établissements à usage autre que d'habitation comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :

- qu'ils constituent un service nécessaire aux usagers et habitants de la zone,
- qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances de toutes natures.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé. Dans le cas d'aménagements complémentaires (placettes, parkings, espaces verts, …), la largeur de plate-forme peut être augmentée sans dépasser 12,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

4.3 Electricité et autres réseaux

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- afin de réaliser un décrochement de tout ou partie de la façade, ou un recul de cette dernière, permettant la mise en valeur de l'espace public. Dans ce cas toutefois, l'espace créé sera de type "usoir", exempt de toute clôture et de tout affouillement.

Les bandes de constructibilité inscrites au document graphique doivent être respectées.

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

7.1 Sur une profondeur de 12 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

Toute construction principale doit être implantée sur l'une au moins des limites séparatives latérales du terrain. Un simple mur construit à l'alignement ou dans la bande de constructibilité indiquée au document graphique et reliant la construction principale aux limites séparatives peut dispenser la construction principale d'être implantée sur l'une ou les deux limites séparatives.

Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, un simple mur construit à l'alignement ou dans la bande de constructibilité indiquée au document graphique et reliant la construction principale à l'un des deux pignons peut dispenser la construction principale de jouxter ce pignon.

Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Au-delà de 12 m :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles pourra atteindre 100 % de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter les limites des emprises « plantations à réaliser » figurant au plan de zonage. Toutefois, les constructions et installations de jardin (kiosques, abris, etc…) et les cheminements piétons – vélos, peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.

Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis à ces règles lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une nouvelle construction comptée du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit de la façade sur rue ne peut être de plus de 2 m supérieure ou de plus de 1 m inférieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse. Cette hauteur, comptée du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit de la façade sur rue, ne peut être de plus de 1 m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute et ne peut excéder 9 m.

Les autres façades doivent respecter une hauteur maximale de 9 m, comptée du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit de la façade.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

Pour le bâti existant à la date d'approbation du PLU :

- Les baguettes de redressement d'angles des crépis sont interdites.
- Les encadrements de baies seront d'aspect pierre naturelle, type « pierre de Jaumont ».
- Les encadrements en pierre existants doivent être conservés.
- Les menuiseries seront en bois. Néanmoins, l'aluminium est autorisé dès lors qu'il présente un aspect bois.

11.2 Les façades visibles de la rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération. La définition architecturale de la façade devra s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins. Il devra respecter la proportion des ouvertures, les portes cochères, les volets bois lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, lorsqu'il ne s'agit pas de bâtiments publics conçus comme des objets symboliques de leur fonction, la façade des nouveaux immeubles devra être séquencée pour reprendre le rythme des façades de la rue.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier. A l'occasion du ravalement des façades, tout élément d'architecture remarquable doit être conservé et mis en valeur.

Les gerbières sont à conserver.

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants apparents en façade.

- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,…).

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Dans le cas d'une architecture de type lorrain traditionnel, les mêmes règles sont à appliquer aux façades arrière qu'aux façades sur rue.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Les gerbières sont à conserver.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

Les toitures auront une inclinaison comprise entre 25° et 45° par rapport à l'horizontale. Pour un même corps de bâtiment, les faîtages seront de manière prépondérante longitudinaux sur celui-ci. Dans ce cas de figure, elles seront à deux versants simples qui pourront être de pentes égales ou différentes.

Les toitures monopentes seront possibles pour les petites extensions (jusqu'à 20 m^2 d'emprise au sol).

Leurs couvertures seront d'aspect tuiles de terre cuite de type canal ou mécanique romane ou à double côte.

Les débordements de toitures sont admis uniquement sur façade comportant les chéneaux et sont avec chevrons apparents.

Les chéneaux et descentes d'eaux de pluie seront d'aspect zinc.

Les cheminées seront recouvertes d'enduit à l'identique des façades.

Les chiens assis sont interdits.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.
Les panneaux solaires doivent s'inscrire dans le plan de la toiture à condition d'être compatibles avec ses caractéristiques volumétriques et architecturales et d'être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les clôtures

Les murs existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Clôtures sur rue :

- Les usoirs ne peuvent être clôturés, même partiellement.
- Les clôtures doivent être constituées par des murs de 1,80 m. Ces murs peuvent être percés d'un passage piétons ou véhicules motorisés par unité foncière.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ou en maçonnerie. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain. La pose en escalier est à éviter. Néanmoins, lorsque l'inclinaison de la pente ne permet pas une pose régulière de la clôture, les redents sont autorisés, mais ils doivent être limités et répondre strictement à une nécessité technique.

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

Ils devront avoir une toiture d'aspect tuiles de terre cuite de type canal ou mécanique romane ou à double côte.

11.7 Proportions

La largeur maximum des lucarnes sera inférieure à la largeur des baies du dernier étage droit. La hauteur sera supérieure de 20 cm à la largeur des lucarnes afin de maintenir la proportion des verticales.

La largeur des châssis de toiture est limitée à 0,80 m au maximum. Les proportions des châssis respecteront la verticalité propre aux châssis traditionnels.

Les encadrements existants doivent être conservés dans leurs dimensions, proportions et matériaux.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été supprimé.

Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

- 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique ne peuvent être construits et doivent être aménagés en espaces verts, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 minimum. Seuls des chemins, voies d'accès, aires de jeux et abris de jardin peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux autres dispositions du règlement.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux secteurs urbanisés récemment de la commune.

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

Le territoire de Mey est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient de consulter le fascicule de recommandations édité par le Ministère de l'Ecologie pour information

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille, leur aspect ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone et avec son caractère résidentiel.

Les constructions à caractère industriel.

Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures et les dépôts à l'air libre de toutes natures non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement des terrains de camping.

Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts à l'air libre de toute nature, les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Sont admis sous condition

Les établissements à usage autre que d'habitation comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :

- qu'ils constituent un service nécessaire aux usagers et habitants de la zone,
- qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances de toutes natures.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé. Dans le cas d'aménagements complémentaires (placettes, parkings, espaces verts, …), la largeur de plate-forme peut être augmentée sans dépasser 12,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

4.3 Electricité et autres réseaux

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises etc…) ne constituent pas la façade principale. Les éventuels retraits ou saillies par rapport à la façade principale ne peuvent excéder 1,20 m.

Sauf indication contraire inscrite au règlement graphique, toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
- afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines, pour mieux mettre en valeur l'espace public ou pour permettre la construction des parcelles de configuration particulière.

Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, au-delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
Une terrasse située dans le prolongement d'une construction principale peut être autorisée au-delà de la bande de 25,00 m, à condition qu'elle soit à moins de 30,00 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, et qu'elle soit adaptée au terrain fini, réalisée en lien avec l'aménagement des abords, dans les limites admises aux articles UB 2 et UB 11 (insertion dans le site, …).

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

7.1 Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée sur cette limite, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. Dans le cas de deux murs pignons en attente sur deux limites latérales, l'obligation de jouxter ne s'applique qu'à une limite latérale si la façade sur rue de la parcelle est supérieure à 8 m.

Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse ou d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter les limites des emprises « plantations à réaliser » figurant au plan de zonage. Toutefois, les constructions et installations de jardin (kiosques, abris, etc…) et les cheminements piétons – vélos, peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.

Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis à ces règles lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,5 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de toit en tout point des différentes façades.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades sur rue des bâtiments

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants apparents en façade.
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,…).

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le quartier.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures de la rue ou de l'îlot (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

La pente du toit doit être comprise entre 30° et 40°.

Les toitures monopentes sont possibles pour les petites extensions (jusqu'à 20 m^2 d'emprise au sol).

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.5 Les clôtures

Les murs existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Clôtures sur rue :

- Les usoirs ne peuvent pas être clôturés, même partiellement.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - Par des murs bahut d'une hauteur de 0,20 m accompagnés d'une haie végétale ou d'un barreaudage vertical à claire voie, de préférence en métal ou en bois peint. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,40 m.
  - Par des haies éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 1,40 m.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - Par des murs bahut d'une hauteur de 0,20 m accompagnés d'une haie végétale ou d'un barreaudage vertical à claire voie, de préférence en métal ou en bois peint. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m.
  - Par des haies éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 2,00 m.

- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain. La pose en escalier est à éviter. Néanmoins, lorsque l'inclinaison de la pente ne permet pas une pose régulière de la clôture, les redents sont autorisés, mais ils doivent être limités et répondre strictement à une nécessité technique.

11.6 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été supprimé.

Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

- 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique ne peuvent être construits et doivent être aménagés en espaces verts, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 minimum. Seuls des chemins, voies d'accès, aires de jeux et abris de jardin peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux autres dispositions du règlement.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UBa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs urbanisés sur les terrains « Derrière la Grange » et « Les Chenoux » au sud du village dans un esprit d'extension de celui-ci.

Le territoire de Mey est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient de consulter le fascicule de recommandations édité par le Ministère de l'Ecologie pour information

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

ARTICLE UBa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille, leur aspect ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone et avec son caractère résidentiel.

Les constructions à caractère industriel.

Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures et les dépôts à l'air libre de toutes natures non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les habitations légères de loisirs.

L'aménagement des terrains de camping.

Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts à l'air libre de toute nature, les garages collectifs de caravanes.

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

2.1. Sont admis sous condition

Les établissements à usage autre que d'habitation comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admis que sous réserve :

- qu'ils constituent un service nécessaire aux usagers et habitants de la zone,
- qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances de toutes natures.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment ne peut être autorisée que si le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain ou s'il porte préjudice à une restructuration cohérente des immeubles voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que soit retenue leur intégration optimale dans le paysage.

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les accès aux logements se feront au niveau du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé avec une tolérance de + ou – 50 cm.

Les garages devront s'implanter de façon à être accessibles depuis les rues existantes ou à réaliser par des rampes dont l'inclinaison devra rester inférieure à 5 %, ceci afin d'éviter les mouvements de terre importants.

Ces accès et rampes seront traités de façon à ne pas envoyer les eaux pluviales et de ruissellement qu'ils collectent sur le domaine public.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé. Dans le cas d'aménagements complémentaires (placettes, parkings, espaces verts, …), la largeur de plate-forme peut être augmentée sans dépasser 12,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UBa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité et autres réseaux

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE UBa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

L'implantation des constructions ne doit pas compromettre la bonne tenue des emprises publiques et des voies privées, ni leur bon usage.

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un schéma de composition qui prenne en compte notamment :

- les caractéristiques urbaines et spatiales du village,
- la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue espace vert, cheminement piéton…),
- une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du village.

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue,
- en cas de réalisation d'un usoir,
- dans le cas de projets de constructions, groupées ou non, qui proposent à l'alignement un mur de clôture en maçonnerie, conformément à l'article 11,
- afin de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public,
- sur les parcelles de configuration particulière (parcelles d'angle, parcelles enclavées, etc…) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.

Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises, etc…) ne constituent pas la façade principale et ne peuvent excéder 1,20 m.

Toute construction doit être réalisée dans une bande de constructibilité de 25 m comptée par rapport à la limite sur rue.
Une terrasse située dans le prolongement d'une construction principale peut être autorisée au-delà de la bande de 25 m, à condition qu'elle soit à moins de 30 m de l'alignement ou de la limite qui s'y

substitue, et qu'elle soit adaptée au terrain fini, réalisée en lien avec l'aménagement des abords, dans les limites admises aux articles UBa 2 et UBa 11 (insertion dans le site, …).

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris, …) ne sont pas soumises à ces règles.

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

Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

Les abris de jardin non jointifs au bâtiment principal ne sont pas soumis à ces règles.

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

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois, une distance inférieure peut être autorisée lorsque la construction nouvelle à accoler ne possède qu'un rez-de-chaussée.

ARTICLE UBa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter les limites des emprises « plantations à réaliser » figurant au plan de zonage. Toutefois, les constructions et installations de jardin (kiosques, abris, etc…), les cheminements piétons – vélos peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.

Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de la façade sur rue, notamment en cas de dent creuse ou d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

L'emprise au sol des abris de jardin est de 20 m² maximum.

ARTICLE UBa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6 m comptés du terrain naturel à l'égout de toit, en tout point de la façade sur rue.

La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m, comptés du terrain naturel à l'égout de toit, en tout point des autres façades.

Un seul niveau de comble peut être aménagé.

La hauteur des constructions annexes (sauf abris de jardin) en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 3,20 m.

ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Architecture et volumétrie

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics.

Une attention doit être portée sur les rapports de volume, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés, tant en façade sur rue qu'en façade arrière.

Le caractère architectural homogène de ce secteur proche du centre du village doit être recherché, les principales règles à respecter sont les suivantes :

- le blanc est interdit. Les baguettes de dressement d'angle des crépis sont interdites.
- Les encadrements de baies seront d'aspect pierre naturelle, type « pierre de Jaumont ».
- Les menuiseries seront d'aspect bois.
- Les portes d'entrée et de garage seront à parement d'aspect bois et de couleur claire.
- En cas de mise en place de volets, ceux-ci seront d'aspect bois.
- Les caissons de volets roulants apparents en façade sont interdits.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions auront une inclinaison comprise entre 30° et 40° par rapport à l'horizontale. Elles pourront être de deux types :

- Soit des toitures avec faîtages qui, pour un même corps de bâtiment seront de façon prépondérante longitudinaux sur celui-ci. Dans ce cas de figure elles seront à deux versants simples (qui pourront être de pentes et de longueurs égales ou différentes). Elles pourront alors comporter des croupes d'extrémité avec arêtiers d'angle ainsi que des noues de raccordement.
- Soit des pyramides à quatre pans de même pente construites sur base rectangulaire ou carrée.

Les toitures monopentes seront possibles pour les petites extensions (jusqu'à 20 m^2 d'emprise au sol).

Leurs couvertures seront d'aspect tuiles de terre cuite de type canal ou mécanique romane.

Les débordements de toiture sont admis uniquement sur façade comportant les chéneaux et sont limités à 40 cm maximum avec chevrons apparents.

Les pignons seront traités avec une planche de rive d'aspect bois.

Les chéneaux et descentes d'eaux de pluie seront d'aspect zinc.

Les cheminées seront recouvertes d'enduit à l'identique de la façade.

Les chiens assis sont interdits, seuls sont autorisés les gerbières.

Les lucarnes passantes sont interdites.

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain. Les redents sont interdits, sauf cas particulier cité ci-après. Le barreaudage seul est interdit.

Clôtures sur rue

Si les constructions ne sont pas implantées en limite du domaine public, les clôtures seront des murs seront en maçonnerie enduite (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m) et recouverts de chaperons d'aspect pierre ou tuiles.

Les boitiers techniques seront intégrés dans la façade de la construction ou dans un mur de clôture.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- Soit de grillages de couleur verte à mailles carrées sur potelets de couleur verte disparaissant dans la végétation de haies qui obligatoirement les accompagnent,
- Soit d'éléments de treillis à claire-voie d'aspect bois cloués ou entrecroisés.
- Soit de murs de caractéristiques identiques aux clôtures sur rue.

Des clôtures devront obligatoirement être réalisées en limite des venelles. Des entrées piétonnes pourront être aménagées. Dans ce cas les portes seront d'aspect bois.

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain. La pose en escalier est à éviter. Néanmoins, lorsque l'inclinaison de la pente ne permet pas une pose régulière de la clôture, les redents sont autorisés, mais ils doivent être limités et répondre strictement à une nécessité technique.

11.4 Abris de jardin

Ils doivent participer au projet architectural d'ensemble.

11.5 Proportions

La largeur maximum des lucarnes sera inférieure à la largeur des baies du dernier étage droit. La hauteur sera supérieure de 20 cm à la largeur des lucarnes afin de maintenir la proportion des verticales.

La largeur des châssis de toiture est limitée à 0,80 m au maximum. Les proportions des châssis respecteront la verticalité propre aux châssis traditionnels.

Les baies devront être plus hautes que larges et il conviendra de ne pas multiplier les types de baies sur les façades.

ARTICLE UBa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Elles peuvent être éclaircies (suppression des ronces et des arbustes). Les arbres morts peuvent être supprimés. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été supprimé. Les arbres fruitiers doivent être conservés ou remplacés par des arbres fruitiers.

Plantation des espaces libres donnant sur rue

Les plantes suivantes sont recommandées :

- Pérowskia (Perowskia atriciplifolia « Blue Spire »)
- Mauve en arbre (Lavatera olbia rosea)
- Rosier paysager (Rosa Ferdy Keitoli)

Le long d'un mur :

- Clématite (Clematis Comtesse de Bouchard)
- Vigne vierge (Ampelopsis triscupidata « Veitchii »)

Plantations en limites latérales

Les plantes suivantes sont recommandées :

- Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)
- Seringat (Philadelphus virginalis)
- Lilas (Lila vulgaris)
- Deutzia (Deutzia magnifica)
- Diervilla (Weigelia « Bristol Ruby »)
- Viburnum (Viburnum plicatum « Watanabe »)

Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique ne peuvent être construits et doivent être aménagés en espaces verts, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m2 minimum. Seuls des chemins, voies d'accès, aires de jeux et abris de jardin peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux autres dispositions du règlement.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

III /

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone 1AU comprend deux sous-zones :

- la zone 1AU1, située au nord-est du noyau villageois, rue Paul Gilbert ;
- la zone 1AU2, située au sud-est du noyau villageois, rue Emile Knoepfler (D69c).

Le territoire de Mey est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient de consulter le fascicule de recommandations édité par le Ministère de l'Ecologie pour information

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation agricole et forestière.

Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

L'aménagement des terrains de camping et le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes

Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction, les dépôts de toute nature, les garages collectifs de caravanes, les carrières et décharges.

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

2.1. Sont admis sous condition

Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :

- de ne pas compromettre le développement ultérieur de la zone,
- de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment la réalisation d'espaces collectifs de qualité (rue, espace vert, …) et la qualité de l'urbanisation environnante.

Toutefois, dans la zone 1AU2, ces constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU2.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, de service, comportant ou non des installations classées, à condition :

- que l'aspect extérieur de la construction qui les abrite soit compatible avec les constructions existantes environnantes,
- que les activités abritées ne présentent aucune nuisance pour les habitants présents ou futurs de la zone et leur environnement (bruit, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc.).

Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

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

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé. Dans le cas d'aménagements complémentaires (placettes, parkings, espaces verts,…), la largeur de plate-forme peut être augmentée sans dépasser 18 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour, sauf dispositions particulières inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 60 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible.
La zone sera équipée d'un bassin de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un aménagement paysager et/ou de tout système permettant une rétention des eaux pluviales ou un stockage temporaire avant rejet dans le milieu naturel, dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.
A défaut, en cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage par un raccordement en mode séparatif.

4.3 Electricité et autres réseaux

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les attributs architecturaux en retrait ou en saillie (bow-windows, balcons, éléments d'architecture, avant-corps, marquises etc…) ne constituent pas la façade principale. Les éventuels retraits ou saillies par rapport à la façade principale ne peuvent excéder 1,20 m.

Toute construction doit être implantée :

- Dans la zone 1AU1 : en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
- Dans la zone 1AU2 : lorsqu'elle n'est pas implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou à la limite de la voie privée à créer selon les principes inscrits dans l'OAP, toute construction doit être implantée en recul de 3 m minimum par rapport à ces limites. Toutefois, les garages doivent obligatoirement être implantés en retrait de 5 m minimum et un recul de 5 m minimum est obligatoire par rapport à l'emprise cadastrale de la RD69c.

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.
  - afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines, pour mieux mettre en valeur l'espace public ou pour permettre la construction des parcelles de configuration particulière.

Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois :

- au-delà de la bande de 25,00 m, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.
  Une terrasse située dans le prolongement d'une construction principale peut être autorisée au-delà de la bande de 25,00 m, à condition qu'elle soit à moins de 30,00 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, et qu'elle soit adaptée au terrain fini, réalisée en lien avec l'aménagement des abords, dans les limites admises aux articles 1AU 2 et 1AU 11 (insertion dans le site, …).
- cette bande de 25,00 m n'est pas applicable aux immeubles collectifs dans l'îlot de la zone 1AU2 situé au sud de la zone à aménager (cf. schéma de l'OAP).

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

7.1 Dans la zone 1AU2 et dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 pour la zone 1AU1 :

Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'une unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 dans la zone 1AU1 :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de l'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2).

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

Dans la zone 1AU1, les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :
- lorsque ces constructions sont mises en vis-à-vis par des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de constructions en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Cette règle n'est pas applicable dans la zone 1AU2.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, une emprise au sol supérieure peut être autorisée pour la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse ou d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m^2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics qui peuvent nécessiter une emprise au sol supérieure.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,5 m dans la zone 1AU1 et 7,00 m dans la zone 1AU2, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout de toit de la façade sur rue.

Un seul niveau de comble peut être aménagé, sauf pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m^2 où les combles aménageables sont interdits.

La hauteur des constructions annexes (sauf abris de jardin) ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 3,20 m.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot voire le village.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux imitatifs ou pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

Les installations techniques diverses et éléments saillants en façade ou en toiture, destinés ou non à mettre en œuvre les énergies renouvelables, doivent être installés de façon à garantir la meilleure cohérence d'intégration architecturale et paysagère.

11.2 Les façades des bâtiments sur rue

Les définitions volumétrique et architecturale des bâtiments doivent venir renforcer les qualités spatiales de l'espace public sur lequel donne l'opération.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le village.

Sont interdits :
- les caissons de volets roulants extérieurs
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,…).

Et, en zone 1AU2 :

Les constructions sont composées d'un volume principal simple, sans décrochement, et, éventuellement, d'un volume annexe au maximum.

Les enduits sont réalisés au mortier de chaux et sable local ou autre enduit non pelliculaire de teinte sable ou beige avec une finition talochée, brossée ou grattée. Les finitions grésées ou « ribées » sont proscrites.

Lorsque des volets battants en bois plein sont prévus, des encadrements en enduit d'une largeur de 18 à 20 cm sont imposés. Ils sont en légère saillie par rapport à la façade et présentent une finition lissée ou talochée.
Les encadrements ne sont pas imposés dans le cas de volets roulants.

Les balcons sont de forme rectangulaire.
Les garde-corps en métal sont composés d'un barreaudage vertical sobre de teinte foncée ou claire (gris, bleu, vert, bordeaux).

Dans le cas de maisons jumelées ou groupées (trois et plus), il conviendrait de prévoir une différenciation ou une alternance de couleurs des volets et portes.

11.3 Les autres façades

Sur l'intérieur de l'îlot, la volumétrie et l'architecture des façades doivent définir des espaces et des cours présentant des caractéristiques architecturales de qualité.

Le choix des matériaux doit tenir compte des matériaux qui ont traditionnellement servi à construire le village.

Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

11.4 Les toitures des bâtiments

La toiture doit être de définition semblable aux autres toitures du village (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordements, matériaux).

En règle générale, les toitures doivent être à deux pans avec une pente de 30%, un faîtage parallèle à la voie, et présenter une volumétrie sobre. Toutefois :

- pour les volumes secondaires habités en rez-de-chaussée ainsi que pour les constructions annexes, les toitures plates ou à un pan sont autorisées.

- les toitures monopentes sont possibles pour les petites extensions (jusqu'à 20 m^2 d'emprise au sol).

- les toitures à quatre pans sont possibles pour des constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m^2.

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées pour les volumes secondaires.

Et, en zone 1AU2 :

La couverture est réalisée en matériaux d'aspect tuiles de couleur terre cuite rouge naturel.
Les ouvrages accessoires sont en matériau d'aspect zinc naturel.

En cas de combles aménageables, les châssis de toit sont autorisés dans la limite de deux unités par pan de toiture.
Ils doivent être implantés dans les deux tiers inférieurs de la toiture, encastrés et axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Quand les combles aménageables ne sont pas autorisés, des accès au toit peuvent être autorisés dans le tiers haut de la toiture.

11.5 Les menuiseries

En zone 1AU2 :

Les fenêtres sont plus hautes que larges. Elles sont en bois, aluminium laqué, ou PVC (cadres et montants fins).

Le nombre des gabarits de fenêtres est limité à quatre par construction.

Les oculi et œil-de-bœuf ne sont pas autorisés.

Les volets roulants sont autorisés lorsqu'ils sont posés sans caisson apparent. Ils sont en aluminium ou PVC.

Les volets battants, sont en bois plein et peuvent être peints : de la même couleur sombre ou pastel (gris, bleu, vert, bordeaux) que les portes d'entrée et de service ; ou dans une tonalité de gris, bleu, vert plus claire que les portes d'entrée et de service ; ou uniquement en gris si les portes sont peintes dans une couleur différente (bleu, vert, bordeaux).

La couleur noire, les tons bois (chêne clair, châtaignier, ...), les lasures et les vernis ne sont pas autorisés.

La menuiserie de la porte d'entrée est en bois, aluminium ou PVC.

Les portes de garage, basculantes ou coulissantes, sont en bois, en métal ou en aluminium et à lames verticales, laquées de la même teinte que les portes d'entrée et de service ou que la teinte de l'enduit, ou en blanc.
Les portes de garages sectionnelles, en PVC ou en bois, sans hublots, sont autorisées.

11.6 Les clôtures

Les murs existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Clôtures sur rue :

- La clôture sur la rue doit faire l'objet d'une attention particulière pour pouvoir s'harmoniser dans ses teintes et son dessin avec la façade de la maison.

- Les clôtures doivent être constituées par des murs bahut en maçonnerie enduite d'une hauteur de 0,50 m pouvant être accompagnés soit d'une haie végétale, soit d'un barreaudage, soit d'un barreaudage doublé par une haie végétale.
  L'ensemble constitué par le mur bahut et le barreaudage ne devra pas dépasser 1,40 m.
  La haie végétale ne devra pas dépasser 2,00 m.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - Par des murs bahut d'une hauteur de 0,20 m accompagnés soit d'une haie végétale, soit d'un barreaudage vertical à claire voie, de préférence en métal ou en bois peint, soit d'un barreaudage doublé par une haie végétale. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m.
  - Par des haies éventuellement doublées par un grillage ne dépassant pas 2,00 m.
  - Par des murs en maçonnerie enduite (hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 m) et recouverts de chaperons d'aspect pierre ou tuiles.

- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain. La pose en escalier est à éviter. Néanmoins, lorsque l'inclinaison de la pente ne permet pas une pose régulière de la clôture, les redents sont autorisés, mais ils doivent être limités et répondre strictement à une nécessité technique.

- Et, en zone 1AU2 : la clôture en limites séparatives peut être réalisée en ganivelle de châtaignier, en noisetier ou en osier tressé à la verticale, doublée ou non d'une haie végétale. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m.

Constitution des haies végétales :
- Les haies vives participant à la constitution des clôtures devront obligatoirement être constituées exclusivement d'essences végétales locales et être maintenues à la hauteur définie ci-dessus.

11.7 Les abris de jardin

Les abris de jardins doivent être de construction soignée et homogène.
Il est autorisé un seul abri de jardin par unité foncière, d'une surface maximale de 20 m^2.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en maçonnerie enduite de la même teinte que la maison ou en bois traité à cœur (sans lasure, ni vernis) en bardage vertical et peint, éventuellement, de teinte sombre (gris, bleu, vert, bordeaux).
La couverture doit être réalisée en matériaux d'aspect tuiles de terre cuite rouge naturel.

11.8. Les piscines

Le bord supérieur de l'ouvrage (margelle) doit être limité au terrain naturel, sans mouvement de terrain.
La piscine est de forme rectangulaire (pas d'angle biseauté ni de forme curviligne).
Le fond (liner) et les parois du bassin sont de couleur beige ou gris clair.
La margelle peut être réalisée soit en platelage bois soit en pierre naturelle.

11.9. Adaptation au terrain naturel

Dans la zone 1AU2 :
Pour limiter les mouvements de terrain, l'accès à l'entrée principale de la construction est de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à une altitude de + ou - 0,50 mètre maximum du terrain naturel.
Lorsque le séjour est prévu au rez-de-chaussée, une terrasse de plain-pied recouverte de pierre naturelle peut être implantée dans son prolongement.

En dehors des surfaces bâties, le terrain naturel sera conservé, les mouvements de terrain ne sont pas autorisés.

Seuls sont autorisés en sous-sol, les stationnements enterrés ou semi-enterrés, à condition qu'ils soient liés à des constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 250 m^2.

11.10. Pavages, dallages et revêtements de sols extérieurs

Pour des raisons de développement durable, l'emploi de techniques drainantes pour leur mise en œuvre est encouragé : pavage ajouré en pierre naturelle, pavés bétons à joint large, dalles gazon en béton, béton poreux, evergreen.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Un soin particulier doit être réservé au traitement des abords des constructions.

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige (fruitier ou autre) pour tout arbre (fruitier ou autre) de haute tige qui aura été supprimé.

Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :
- 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être maintenus en espace de pleine terre et aménagés en espace vert.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

Dans la zone 1AU2 : les parcelles sont plantées d'arbres de haute tige, fruitiers ou d'ornement, d'espèces locales à raison d'un arbre par 30 m² bâtis environ.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics qui peuvent nécessiter une emprise au sol particulière, limitant les espaces libres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV /

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Le territoire de Mey est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient de consulter le fascicule de recommandations édité par le Ministère de l'Ecologie pour information.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.

Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports motorisés, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public.

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

2.1. Sont admises sous conditions

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

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

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

ZONE A

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

Les constructions d'activités et d'habitation admises par le P.L.U. à condition de respecter un recul de 30 mètres par rapport à la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

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

2.2. Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3 m
- largeur minimale de plateforme : 5 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différent chemins et rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la législation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

4.3 Electricité et autres réseaux

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Par rapport à l'autoroute A4, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Par rapport aux autres voies publiques ou privées, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

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

Toute construction doit être implantée en recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives du terrain.

ZONE A

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois, dans le cas de bâtiment en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,00 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit de la façade principale.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Dans la zone Ae (Lignes électriques haute tension) :

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 8,00 m comptés du sol naturel avant terrassement au point le plus haut du faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir le groupe formant exploitation, le village et le paysage agricole.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

ZONE A

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture du site concerné et du paysage.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes est interdite.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et de manière cohérente.

11.3 Les toitures des bâtiments

En règle générale, les toitures doivent être à deux pans et présenter une volumétrie sobre.

Les toitures monopentes seront possibles pour les petites extensions (jusqu'à 20 m^2 d'emprise au sol).

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Espaces boisés classés :

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

ZONE A

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les emprises « plantation à réaliser » figurant au plan doivent faire l'objet d'un traitement essentiellement végétal. Ces emprises peuvent toutefois comporter, des infrastructures, des aires de jeux et de sports ainsi que tout équipement nécessaire à la vie du quartier si elles sont majoritairement plantées. Seuls des chemins, voies d'accès, aires de jeux et abris de jardin peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux autres dispositions du règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

V /

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Un secteur Nj est identifié. Il concerne les jardins et le petit parcellaire entourant le village.

Le territoire de Mey est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient de consulter le fascicule de recommandations édité par le Ministère de l'Ecologie pour information.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.

Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion, à l'accueil du public ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

En secteur Nj, les abris de jardins, les piscines et les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, destinées ou non à être incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plateforme : 10 m

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs des voies tertiaires peuvent être réduites et un traitement en cour urbaine peut être envisagé.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne sont admises que si les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité existants sont en capacité de fournir les consommations et d'évacuer les quantités prévues nécessaires à ces constructions.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

4.3 Electricité et autres réseaux

Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant la dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques.

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

Par rapport à l'autoroute A4, les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Par rapport aux autres voies publiques ou privées, les constructions devront respecter un recul de 15 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie.

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

Toute construction doit être implantée en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives du terrain. En secteur Nj, ce recul est réduit à 1 m pour les abris de jardin, les piscines et les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront se situer en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs (comptées à l'égout du toit), sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois, dans le cas de bâtiment en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nj les abris de jardin et les annexes ne pourront excéder 20 m², les garages 35 m² (à condition d'être accessible depuis une voie).

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 6,00 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit de la façade principale.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Dans le secteur Nj, les abris de jardin ne pourront excéder 3,20 mètres comptés du sol naturel au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

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

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir, le village et le paysage agricole et naturel.

Sont interdits tous pastiches d'architecture typique archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi de matériaux pastiches.

Des constructions contiguës doivent obligatoirement être de définition volumétrique et architecturale compatibles.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux du corps de bâtiment principal.

L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

11.2 Les façades des bâtiments

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture du site concerné et du paysage.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes est interdite.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et de manière cohérente.

11.3 Les toitures des bâtiments

En règle générale, les toitures doivent être à deux pans et présenter une volumétrie sobre.

Les toitures monopentes seront possibles pour les petites extensions (jusqu'à 20 m^2 d'emprise au sol).

La création de toitures à la Mansart est interdite.

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles.

Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés dans la toiture doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les emprises « plantation à réaliser » figurant au plan doivent faire l'objet d'un traitement essentiellement végétal. Ces emprises peuvent toutefois comporter, des infrastructures, des aires de jeux et de sports ainsi que tout équipement nécessaire à la vie du quartier si elles sont majoritairement plantées minimum. Seuls des chemins, voies d'accès, aires de jeux et abris de jardin peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux autres dispositions du règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

Grille de parking

Règles de construction des parcs de stationnement

CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement automobile et vélo devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Stationnement automobile

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension et/ou pour tout changement de destination de locaux. Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en sont exemptées.

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement automobile devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement automobiles et vélos correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 300 m² de surface plancher, le porteur de projet (aménageur, constructeur, …) devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de 300 m² de surface plancher. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UA.

Les surfaces exprimées correspondent à la surface plancher des constructions.

Type de construction	**Nombre de places**
Habitation Jusqu'à 50 m² de surface plancher De 51 à 130 m² de surface plancher A partir de 131 m² de surface plancher	 1 2 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² entamée
Bureaux et locaux professionnels	1 par tranche de 30 m² de surface
Commerces Surface de vente ≤ 100 m2 Surface de vente > 100 m2	 1 par tranche de 25 m² de surface de vente 5 par tranche de 100 m² de surface de vente
Hébergement hôtelier	1 par tranche de 30 m² de SHON
Etablissements industriels et artisanaux	1 par tranche de 80 m²
Activités d'entrepôt	1 par tranche de 200 m²

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être

réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

1.2. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.1

1.2.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.1 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

1.2.2. Les solutions de remplacement

1.2.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation de construire éventuellement nécessaire sera requise.

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage doit être requise.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R 431-26 du Code de l'urbanisme).

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

2. Stationnement vélo

2.1 - Pour les vélos – Locaux destinés à l'habitation :

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couverte(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m^2 par tranche même incomplète de 80 m^2 de surface de plancher destinée à l'habitation ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

2.2 - Pour les vélos - Locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
- 10 m² pour une surface de plancher de de 500 à 1000 m²,
- Au-delà de 1000 m², de 25 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.

- Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Liste des Emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m²)
1	Espace vert	Commune	15283
2	Extension du cimetière	Commune	3174
3	Espace vert et de loisirs	Commune	1700
6	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	924
8	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	2261
9	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	3791
10	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	8074
11	Création d'une voirie piétons et/ou vélos	Commune	1320
12	Création d'une voie piétons et/ou vélos	Commune	3257

Annexes

DEFINITIONS UTILES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

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

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

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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 local d'urbanisme 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 L421-2-1 à L421-2-8. 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 L421-2-4, 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 L421-9 sont alors applicables.

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

3. Définition de la surface hors œuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

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 ces 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 nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

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

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

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15

et R332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

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

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

- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

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

d) Les installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

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

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