

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FORFRY

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 19-06-2020

LE MAIRE


CABINET
D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
14, rue de la Grande Ile
77100 Meaux

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo



PIECE N°5

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champs d'application territorial.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Article 3 - Division du territoire en zones.

Article 4 - Adaptations mineures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IIAU.

Chapitre II - Dispositions propres à la zone A.

Chapitre III – Dispositions propres à la zone N.

ANNEXE I – DÉFINITIONS

Alignement.

Coefficient d'occupation du sol.

Emplacements réservés.

Emprise au sol.

Espaces boisés classés.

Limites séparatives.

Surface hors œuvre nette de plancher.

Voies privées.

Annexes.

ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FORFRY.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.21 du code de l'urbanisme ;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation future (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;

Les zones naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone IIAU, référencée au plan par l'indice 2 AU ;
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie.

Article 4 - Desserte par des réseaux.

Article 5 - Caractéristiques des terrains.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur.

Article 12 - Stationnement.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'occupation des sols.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol.
- la configuration des parcelles.
- le caractère des constructions avoisinantes.

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sans effet à leur égard.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I – Dispositions à la zone UA

Chapitre II – Dispositions à la zone UB

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg ancien de la commune. L'implantation des constructions est effectuée en ordre continu et a l'alignement des voies. Quelques constructions plus récentes se sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysages repérés sur le document graphique 3.2 du présent dossier P.L.U., la commune applique l'article L 123 – 1 qui stipule en son 7° que :

Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments du passage et délimiter les quartiers, rue, monuments, sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions, sont autorisées.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt.
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Le stockage d'ordures, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui, de par son implantation et son volume participe à la continuité du bâti existant :
 - * Devra tout comme la construction démolie, présenter une implantation et une volumétrie identiques à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.
 - * Et pourra ne pas respecter les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10 du présent règlement.
- En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n° 3.2 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans une zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existant dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- Dans le cas d'opération d'habitat collectif, le permis de construire devra prévoir un local poubelle.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée (existante ou à créer) ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le cas échéant il pourra être fait application des dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimenté par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s-y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un prétraitement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte dans les réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle, cependant lorsqu'un terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement eaux usées, celui-ci devra présenter une superficie au moins égale à 500 m². Dans ce cas, la division d'un terrain ne doit pas conduire à rendre une parcelle construite non conforme aux prescriptions énoncées ci-dessus.

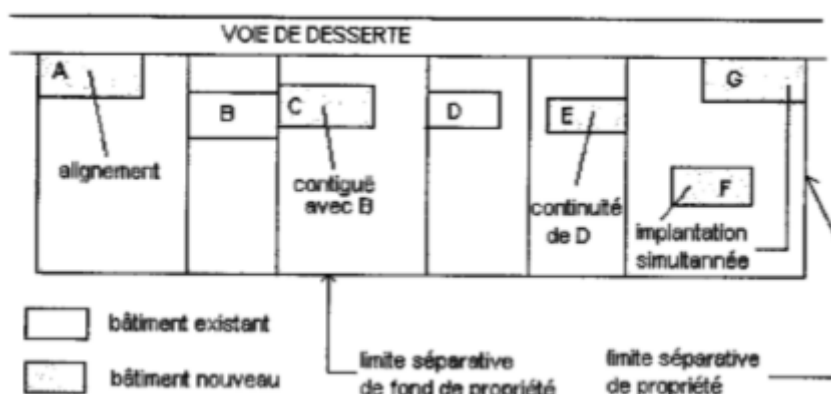
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

1/ soit au ras de l'alignement ;

2/ soit en retrait de l'alignement :

- Si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou- 2 mètres sont tolérées) située ou non sur la même parcelle ;
- Ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement où sera implanté simultanément sur la même parcelle ;



L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Au-delà de la bande de 30 mètres seule la réhabilitation des constructions existantes est admise avec ou sans changement de destination, de même que les extensions modérées des constructions existantes sont également admises. Toutefois, les constructions nouvelles sont interdites.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives latérales,
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres d'implantation sur au moins une limite séparative latérales,
- Pour les parcelles qui présente une façade sur rue supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire :
 - ⇒ Soit en retrait des limites séparatives latérales,
 - ⇒ Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

Au-delà de la bande des 30 mètres un projet de réhabilitation ou d'extension modérée, peut être sur ou en retrait des limites séparatives.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

La distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail.

En dehors ou dans la bande des 30 mètres, les annexes isolées, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments pour un usage prévu à l'article UA.2, est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 8 mètres.

La distance entre les annexes isolées et la construction principale n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de notre nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum à l'égout du toit de manière à s'intégrer parfaitement dans le site.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale et de dimensions maximales de 78 x 98 cm.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile ou élément verrier.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existant de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuiles d'un minimum de 20 au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- Dimensions plus hautes que larges.
- Carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges verticales et confortés de barres transversales sans adjonction de barres diagonales.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammé, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets ; cependant, les lucarnes sont toutefois dispensées de cet accompagnement de volets.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc. ...) :
- Soit en s'accrochant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existant sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L.123-7° du code de l'urbanisme doit être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ Par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur son en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit au moins égale à 1.50 mètre.
- ⇒ D'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné.
- ⇒ D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassements n'excédant pas 0.50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existant à usage commercial ou artisanal, peut-être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les critères à gaz liquéfiés à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrés.

ARTICLE UA.12- STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article. En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- * S'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- * S'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnements qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur d'au moins égale à 2.50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créée une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, et avec un minimum d'une place par logement.

Construction à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usages de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Construction à usage commercial :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Hôtels restaurants :

Il doit être créée une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Il doit être créée une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Nombres

Etablissements d'enseignement :

Il doit être créée deux places de stationnement par classe

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurants au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations seront réalisées d'espèces végétales locales (type charmilles).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITION PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE DE VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

1 - Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanales ou d'entrepôt.
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchet de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées
- Les carrières.

- Les constructions à usage agricole.

Article UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1- Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- Les coupes où abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions annexes isolées sont limitées à une surface totale de plancher hors-d'œuvre brute de 50 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée (existante ou à créer) ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense, contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

○ **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un prétraitement.

○ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à d » terminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m² afin de préserver l'intérêt paysager du site.

La division d'un terrain ne doit pas conduire à rendre une parcelle construite non conforme aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 30 m, sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, sans changement de destination.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les extensions des constructions qui ne réduisent pas la marge de reculement existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les annexes à une construction.

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

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite de séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de haie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Plusieurs constructions sont autorisées sur une même unité foncière. La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 16 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les annexes isolées
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres

La hauteur des constructions annexes isolées, ne doit pas excéder 4.50 mètres de hauteur totale, si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est en une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existant pour s'harmoniser avec l'existant.
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume à une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimums peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente existant de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation des matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit d'harmonisant avec les constructions voisines.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants ;

- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- Les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc ...).
- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existant sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- Par un mur en pierre apparente où des matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0.75 mètres ; il peut être doublé d'une haie,
- D'éléments en bois métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage reste inchangée peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les critères de combustibles doivent être enterrées.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de tout nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 – Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aide de l'état.

Construction à usage d'habitation collective :

PLU de la commune de FORFRY
Modifié le 19-06-2020.

IL doit être crée une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum deux places par logement.

Construction à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé trois places de stationnement par logement dont une au moins sera ouverte.

Construction à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors œuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Hôtels restaurants :

Il doit être crée une place de stationnement pour une chambre d'hôtel. Il doit être crée une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Disposition propres à la zone IIAU

Chapitre II - Dispositions propres à la zone A

Chapitre III - Dispositions propres à la zone N

TITRE III

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir à long terme principalement de l'habitat sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

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

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toute construction est interdite.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.444.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.444.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sous condition.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAU

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AU AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IIAU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Toutefois, la diversité agricole est autorisée pour permettre de valoriser ce secteur économique.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 3.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123 -1 qui stipule en son 7^e que :

Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rue, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisée.

ARTICLE A.1 - NATURE DE OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts autres que ceux visés à l'article A.2.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A.2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L. 441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.123.1.7^e du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole mais plus spécifiquement celles nécessaires à la diversité agricole, pour notamment : la transformation et la vente de produits du terroir, la restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux.
- Les lignes nécessaires aux transports de l'énergie électrique.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles.
- En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°3.2 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

SECTIONS II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 – DESSERTE PER LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents est traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux sont interdits.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales :

PLU de la commune de FORFRY
Modifié le 19-06-2020.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Toutes évacuations des eaux ménagères où des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres =, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A.10 - HAUREUR MAXIMUMDES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions à usages d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Pour les hangars agricoles, la hauteur est limitée à 15 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L.123-7^e du code de l'urbanisme doit être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée.

Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

PLU de la commune de FORFRY
Modifié le 19-06-2020.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors œuvre brute des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces boisés classés :

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone est divisée en trois secteurs Na, Nb et Ne :

- Le secteur Na est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage. Sauf concernant le lieudit « le Vivier » où les bâtiments agricoles sont autorisés.
- Le secteur Nb est un secteur qui n'autorise que les extensions modérées et les annexes à une construction principale.
- Le secteur Ne reconnaît un bâtiment d'activité

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 3.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1 qui stipule en son 7^e que :

Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions à nature à assurer leur protection »

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions (article N.2).

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

2 – Les occupations et utilisations de sol suivantes ne sont pas admises que si elles respectent les conditions définies

Dans l'ensemble de la zone

- Les installations et les équipements collectifs d'intérêt général liés au traitement de l'eau.
- Les lignes nécessaires aux transports de l'énergie électrique.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existant dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, si leur localisation ne peut être dans les parties urbanisées de la commune.
- En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°3.2 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni n'être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application du 7^e de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Dans le secteur NA :

- Les annexes à la construction principale dans les limites de 30 m² et les piscines.
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole au lieudit « le Vivier ».

Dans le secteur Nb :

- Les extensions modérées et les annexes à une construction principale.

Dans le secteur Nc :

- L'aménagement et la réhabilitation des bâtiments pour des activités artisanale, industrielle, d'entrepôt, de bureau ou de service.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

PLU de la commune de FORFRY
Modifié le 19-06-2020.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAU

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

ASSAINISSEMENT

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, (art. 640 et 641 du Code civil).

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Pour les constructions à usage agricole, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres des berges du ru des avernes.
- Pour les annexes et les piscines : aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 60 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives. Comptées horizontalement de tout point de la construction, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative. Il doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

Pour les constructions à usage agricole les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 mètres par rapport aux habitations voisines.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NA :

Pour les constructions agricoles, la hauteur totale du bâtiment ne devra pas excéder 15 mètres.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Dans le secteur NA :

Pour les bâtiments agricoles, une harmonie avec les constructions avoisinantes et l'environnement sera recherchée, les couleurs de ton vif sont interdites.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser. Avec la ou les constructions existant sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les « murs contribuant au paysage » repérés au titre de l'article L. 123-7^e du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

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

Espaces boisés classés :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparations, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements inadaptés ou réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inopportuns en ne faisant pas figurer au « tableau des servitudes » du P.L.U. ce qui en application de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, leur enlève à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U. toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du code de l'urbanisme

(D. no 2001-260, 27 mars 2001, art 1^{er}) 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 de où des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette nu, ou 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 constructions.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^e de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un des emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisée à emporter 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 où parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité, un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévue à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupations 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 celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

(D. n° 77-739, 7 juillet 1977, art. 3). La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvres des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n° 88-1151, 26 décembre 1988) (*). 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.

(D. n° 87-1016, 14 décembre 1987). 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 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non en rez-de-chaussée.

Circulaire n° 77-170 du 28 novembre 1977

Cette circulaire explicite l'article R 112-2 précité et fixe certaines modalités d'application du texte notamment en matière des déductions possibles de la surface brute.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du code de l'urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. n° 2000-1208, art. 22, II). Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Art. L.230-2 (L. n°2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II). 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 le prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II) La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Droit de construire

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant publics 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 local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. n°2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II). Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L.230-5 (L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art 22, II) L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et a sa te tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. n°2000-1208, 13 décembre 2000, art. 22, II). Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

ESPACESBOISES CLASSES

Article L. 130-1 du code de l'Urbanisme

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 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 le plan local d'urbanisme 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 du conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier.
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963.
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre de la propriété forestière.
- Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus « coefficient d'occupation des sols »

VOIES PRIVÉES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Art. R. 442-2 du code de l'urbanisme.

L'obtention d'une autorisation préalable à la réalisation d'installations ou de travaux est nécessaire dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, s'ils sont ouverts au public.
- b) Les aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicule, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1.
- c) Les affouillement, exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES)

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment leurs dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardins, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des annexes.

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accordée » sera attenante à un bâtiment principal.

ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE POS

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

LIVRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. n° 83-8, 7janv. 1983, art. 75-1-2). - (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, de constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. n° 85-729, 18juillet 1985, art. 2-II). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut-être opposer, dans les conditions définies par l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

Art. L. 421-4 (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-IV). – Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

SECTION I – Localisation et desserte des constructions

Art. R. 111-2. – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-2 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art.4) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 (D. n°77-755, 7 juill. 1977, art.5) – Le permis de construire peut-être refuser sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut-être subordonner :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) A la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr.1999, art 1^{er}). Il peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr.1999, art. 1^{er}). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R. 111-14-2 (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Section III - Aspect des constructions

Art. R. 111-21 (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.