

# COMMUNE DE CONDE EN BRIE

# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement

### Document n°4.1

### « Pièce écrite »

"Vu pour être annexé  
à la délibération  
  
en date du 20 FEV. 2008  
  
approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme "

Cachet et Signature

Le Maire :



ARRIVÉ

le

13 MARS 2008

CONTROLE DE LÉGALITÉ



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

*e-mail* : [geogram@wanadoo.fr](mailto:geogram@wanadoo.fr)



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

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

### **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Condé en Brie** délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

↳ Art. R. 111-2 : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

↳ Art. R. 111-4 : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

↳ Art. R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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.

↳ Art. R. 111-21 : Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère



**A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V et VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :**

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

ARTICLE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

ARTICLE 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

ARTICLE 5 - La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

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 et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.

ARTICLE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts, d'aires de jeux et- de loisirs et de plantations.

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

**Ces documents graphiques font en outre apparaître :**

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

- **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- **Les changements de destination des bâtiments agricoles** dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L123-3-1- du code de l'urbanisme.
- **Les bâtiments agricoles soumis à des périmètres d'isolement.**
- **La zone inondable** définie dans le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.
- **Les chemins inscrits au Plan Départementale d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.**
- Les zones non aedificandi

#### **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 de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).



### **Les zones agricoles (A)**

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est soumise pour partie au règlement de la zone B de la ZZPPAU

### **Les zones naturelles (N)**

Les zones N correspondent aux secteurs des territoires communaux, 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. Cette zone comprend :

- le secteur Ns à vocation sportif et ludique.

Cette zone est soumise pour partie au règlement de la zone A, B et C de la ZPPAU

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### *Rappel*

*L'ensemble de cette zone est soumise au règlement de la zone A de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain annexé au document n°5 « annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique »*

#### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ sous réserve de l'article UA2 les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ✓ les constructions et installations qui, par leur destination, taille ou aspect, provoqueraient des nuisances pour le voisinage, apporteraient une gêne à la circulation ou porteraient atteinte au site bâti et naturel ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage dont l'aménagement est soumis à autorisation ;
- ✓ le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol non autorisés à l'article UA2;
- ✓ les dépôts de toute nature ;
- ✓ les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ les constructions à usage de commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues.

#### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### *Rappels*

*- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.*

- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

**Sont admis sous condition :**

- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes les dispositions soient prises pour éviter nuisances et dangers pour le voisinage
- ✓ les aménagements et extensions des installations classées existantes à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune aggravation des nuisances et dangers ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

**ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1. Les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Le passage, qu'il soit direct ou aménagé sur fonds voisin, doit avoir une largeur minimale de 4 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La constructibilité sera refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les groupes de plus de cinq garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Dans le cadre de réalisations d'ensemble, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons composés d'éléments de pavés, de grès ou de béton, avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels.

**3.2. La voirie**

- La constructibilité sera refusée 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres.

#### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

##### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

##### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

##### **4.3. Électricité – Téléphone**

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Les constructions principales seront édifiées à l'alignement de fait.
- 6.2. Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Toute nouvelle construction doit être édifiée d'une limite séparative à l'autre, ou au moins sur l'une d'elle. Dans ce dernier cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par un mur de clôture plein d'une hauteur minimale de 1,50 m.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le plus proche point d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée au rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres au faitage.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas en moyenne de 60 cm la côte du terrain naturel au point le plus bas de la construction.

10.2. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation**

- en cas d'immeuble collectif : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre construite, avec un minimum de 1,5 place par logement.
- en cas de logement individuel : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.*

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

▪ **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

▪ **Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

▪ **Pour les hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre et une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant. En cas d'hôtels-restaurants, la seconde norme est réduite à une place par 20 m<sup>2</sup> de salle.

▪ **Pour les salles de spectacles ou de réunions**

Une place de stationnement pour deux places.

▪ **Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses**

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à

construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Les plantations existantes seront conservées.
- Chaque parcelle nouvellement créée devra posséder au moins un arbre à haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places dès lors que leur superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> ou bien, et quelque soit leur superficie, être traités en espaces publics minéraux de qualité.
- Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.



- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Le passage, qu'il soit direct ou aménagé sur fonds voisin, doit avoir une largeur minimale de 4 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La constructibilité sera refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les groupes de plus de cinq garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Dans le cadre de réalisations d'ensemble, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons composés d'éléments de pavés, de grès ou de béton, avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels.

### **La voirie**

- La constructibilité sera refusée 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.  
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble riverain en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que le bâtiment existant. Il en est de même pour les extensions de bâtiment jouxtant des constructions existantes.

**6.2.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le plus proche point d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée au rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 8 mètres au faitage.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas en moyenne de 60 cm la côte du terrain naturel au point le plus bas de la construction.

10.2. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

#### **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation**

- en cas d'immeuble collectif : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre construite, avec un minimum de 1,5 place par logement.
- en cas de logement individuel : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.*

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

▪ **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

▪ **Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

▪ **Pour les hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre et une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant. En cas d'hôtels-restaurants, la seconde norme est réduite à une place par 20 m<sup>2</sup> de salle.

▪ **Pour les salles de spectacles ou de réunions**

Une place de stationnement pour deux places.

▪ **Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses**

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

#### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Les plantations existantes seront conservées.
- Chaque parcelle nouvellement créée devra posséder au moins un arbre à haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places dès lors que leur superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> ou bien, et quelque soit leur superficie, être traités en espaces publics minéraux de qualité.
- Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ sous réserve de l'article UC 2, les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ✓ les constructions et installations qui, par leur destination, taille ou aspect, provoqueraient des nuisances pour le voisinage, apporteraient une gêne à la circulation ou porteraient atteinte au site bâti et naturel ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage dont l'aménagement est soumis à autorisation ;
- ✓ le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées ;
- ✓ les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'ouverture de carrière
- ✓ les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article UC2 ;
- ✓ les dépôts de toute nature.
- ✓ Les sous-sols.

#### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

***Rappels***

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

**Sont admis sous condition :**

- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes les dispositions soient prises pour éviter nuisances et dangers pour le voisinage;
- ✓ les aménagements et extensions des installations classées existantes à condition qu'ils n'engendrent aucune augmentation des nuisances et dangers pour le voisinage;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.

## ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1. Les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Le passage, qu'il soit direct ou aménagé sur fonds voisin, doit avoir une largeur minimale de 4 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La constructibilité sera refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les groupes de plus de cinq garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Dans le cadre de réalisations d'ensemble, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons composés d'éléments de pavés, de grès ou de béton, avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels.

### La voirie

- La constructibilité sera refusée 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres.

## ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### 4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système

collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un bâtiment riverain déjà construit en limite séparative et implanté avec un retrait inférieur ou à l'alignement la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même implantation par rapport à la voie. Cette dernière disposition est applicable, sur une même propriété, aux constructions nouvelles contiguës à des bâtiments existants ainsi qu'aux extensions de ces bâtiments.

**6.2.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le plus proche point d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %. Le dépassement de ces coefficients ne sera autorisé que dans les seuls cas d'aménagement ou d'extensions limitées de bâtiments existants dépassant déjà cette emprise.

#### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale ne peut excéder :

- 1 niveau sur rez-de-chaussée avec comble habitable (R + 1 + comble) pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 mètres au faitage pour les autres constructions.

10.2. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

#### **Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de constructions adventives qui ne s'harmoniserait pas avec la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques peintes, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parlements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

### **11.2. Volume des constructions**

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Toitures**

- Les constructions pour lesquelles une toiture est projetée, comporteront obligatoirement des combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30° et 55° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures à une pente et les toitures terrasses sont interdites.
- Le matériau de couverture doit être la petite tuile plate, la tuile mécanique vieillie ou les matériaux modernes de substitution de même module et de même couleur.
- Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes, ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture. Les "chiens-assis" sont interdits.
- Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

### **11.4. Murs**

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés : moellons largement jointoyés au mortier de chaux, conformément à l'usage traditionnel.

- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit de même que les appareillages différents du même matériau
- Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.
- Les motifs fantaisistes formant relief, et les faux joints sont interdits.

#### **11.5. Ouvertures**

- Les menuiseries extérieures des portes et fenêtres ainsi que les volets ou persiennes seront laissés dans leur couleur naturelle ou peints de couleurs très claires : gris ou crème, ou au contraire de teintes soutenues (vert sombre ou brun), à l'exclusion de toutes couleurs criardes.

#### **11.6. Garages et annexes**

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue.

#### **11.7. Les clôtures**

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste
- A l'alignement des voies, elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut (d'une hauteur maximum de 0.60 mètres). Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dits "à l'antique" sont recommandés.
- En limite latérale, les clôtures seront exclusivement constituées par des haies vives doublées ou non de grillage. Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m Exclusivement dans le cas où la

construction principale est édiée en limite séparative, la clôture pourra être pleine sur une longueur de 6 m mesurée à partir de la façade postérieure de la construction principale. Sa hauteur restera limitée à 1,80 m.

- D'autres types de clôtures, tant sur rue qu'entre propriétés, en particulier les clôtures pleines, ne seront autorisées que si elles répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation. Leur hauteur ne dépassera pas 2,40 m. Elles seront en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**
  - en cas d'immeuble collectif : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre construite, avec un minimum de 1,5 place par logement.
  - en cas de logement individuel : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.*

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires**

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- **Pour les constructions à usage de commerce**

Une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.

- **Pour les hôtels et restaurants**

Une place de stationnement par chambre et une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant. En cas d'hôtels-restaurants, la seconde norme est réduite à une place par 20 m<sup>2</sup> de salle.

- **Pour les salles de spectacles ou de réunions**

Une place de stationnement pour deux places.

▪ **Pour les établissements d'enseignement**

- établissements du 1er degré : une place de stationnement par classe
- établissements du 2d degré : deux places de stationnement par classe ainsi qu'une aire de stationnement pour les cycles.

Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage scolaire, ou des véhicules particuliers transportant les enfants.

▪ **Pour les hôpitaux ou cliniques**

Deux places de stationnement pour 3 lits.

▪ **Pour les établissements industriels, artisanaux et les activités diverses**

Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les opérations d'ensemble doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

- Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.  
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Sauf aménagement ou extension de bâtiments existants, toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne juxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

---

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Toutefois des adaptations pourront être accordées lorsqu'elles seront justifiées par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte.

#### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.
- La nature des matériaux de façade doit être de bonne qualité.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximale, accompagné d'une haie.

- Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'occupation, pour des raisons de sécurité publique notamment. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur. Sur rue, ces clôtures seront toujours doublées, côté extérieur, par une haie vive d'une hauteur au moins égale. En limite séparative, la plantation d'une haie reste recommandée.

#### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

- Pour chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.
- Il est exigé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
- A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée.
- Toutefois, si la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs, la surface minimale de parking est fixée à 60 % de la surface de vente considérée.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé 1.5 place par logement.

#### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces libres intérieurs, indépendamment des aires de stationnement et d'évolution, doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 80 m<sup>2</sup> (soit 1 arbre pour 4 emplacements).
- Les dépôts de matériaux devront être masqués par des plantations.
- Enfin, il pourra être imposé la création de rideaux d'arbres à haute tige dans les espaces libres intérieurs, toutes les fois que des constructions, d'une part, en raison de leur volume ou de leur aspect, ne pourront s'intégrer dans le paysage environnant, ou, d'autre part, à cause de leur bruit, de leurs émanations, seront de nature à nuire au voisinage. L'épaisseur de ces rideaux sera fonction de la gravité des nuisances.

**ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

##### *Rappel*

*La zone est soumise pour partie au règlement de la zone B de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain annexé au document n°5 « annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique »*

#### ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

- ✓ les terrains de camping et de caravanage dont l'aménagement est soumis à autorisation ;
- ✓ le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées ;
- ✓ les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'ouverture de carrière ;
- ✓ les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article AU2 ;
- ✓ les dépôts de toute nature ;
- ✓ les constructions à usage d'activités non autorisés à l'article AU2 ;
- ✓ les constructions agricoles ;
- ✓ les antennes de téléphonie mobile ;
- ✓ les aérogénérateurs ;
- ✓ au sein du secteur AUs, les scus-sols ;
- ✓ au sein de la zone non aedificandi reportées au document graphique, toutes les occupations et utilisations du sol.

#### ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### *Rappels*

*- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.*

##### Sont admis

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux aménagements communs (voirie, aménagements hydrauliques...) ou d'utilité publique,
- ✓ Les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ✓ les équipements publics compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Le passage, qu'il soit direct ou aménagé sur fonds voisin, doit avoir une largeur minimale de 4 m.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La constructibilité sera refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les groupes de plus de cinq garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Dans le cadre de réalisations d'ensemble, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons composés d'éléments de pavés, de grès ou de béton, avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels.
- Les accès multiples sur la RD 853 sont interdits.

### **La voirie**

- La constructibilité sera refusée 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes • Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 50 mètres.

## ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### 4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.  
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

## ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

## **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier et le plus proche point bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

## **ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière que la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment et le plus proche point d'un autre bâtiment soit toujours au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette emprise au sol maximale s'applique aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble.

## **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur maximale ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée avec comble habitable (R + 1 + comble).

10.2. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les équipements et ouvrages publics.

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

#### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de constructions adventives qui ne s'harmoniserait pas avec la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques peintes, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

### 11.2. Volume des constructions

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### 11.3. Toitures

- Les constructions pour lesquelles une toiture est projetée, comporteront obligatoirement des combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30° et 55° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures à une pente et les toitures terrasses sont interdites.
- Le matériau de couverture doit être la petite tuile plate, la tuile mécanique vieillie ou les matériaux modernes de substitution de même module et de même couleur.
- Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes, ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture. Les "chiens-assis" sont interdits.
- Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

#### **11.4. Murs**

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés : moellons largement jointoyés au mortier de chaux, conformément à l'usage traditionnel.
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit de même que les appareillages différents du même matériau
- Les enduits doivent être de tonalité neutre, ccre léger ou ton pierre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teints dans la masse seront préférés aux peintures.
- Les motifs fantaisistes formant relief, et les faux joints sont interdits.

#### **11.5. Ouvertures**

- Les menuiseries extérieures des portes et fenêtres ainsi que les volets ou persiennes seront laissés dans leur couleur naturelle ou peints de couleurs très claires : gris ou crème, ou au contraire de teintes soutenues (vert sombre ou brun), à l'exclusion de toutes couleurs criardes.

#### **11.6. Garages et annexes**

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue.

#### **11.7. Les clôtures**

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste
- A l'alignement des voies, elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut (d'une hauteur maximum de 0.60 mètres). Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m. Les grilles aux motifs compliqués,

qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dits "à l'antique" sont recommandés.

- En limite latérale, les clôtures seront exclusivement constituées par des haies vives doublées ou non de grillage. Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m. Exclusivement dans le cas où la construction principale est édifée en limite séparative, la clôture pourra être pleine sur une longueur de 6 m mesurée à partir de la façade postérieure de la construction principale. Sa hauteur restera limitée à 1,80 m.
- D'autres types de clôtures, tant sur rue qu'entre propriétés, en particulier les clôtures pleines, ne seront autorisées que si elles répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation. Leur hauteur ne dépassera pas 2,40 m. Elles seront en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique.

#### **ARTICLE AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement, des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**
  - .en cas d'immeuble collectif : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre construite, avec un minimum de 1,5 place par logement.
  - .en cas de logement individuel : deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.

*Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.*

- **Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les services publics)**, une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau hors-oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de commerce**, une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m<sup>2</sup>.
- **Pour les établissements artisanaux et les activités diverses**, une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

#### ARTICLE AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de l'article AUE2.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

#### ARTICLE AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### *Rappels*

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

##### Sont admis sous condition :

- ✓ Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.

#### ARTICLE AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

- La constructibilité sera refusée pour toute parcelle qui ne serait pas desservie directement par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, et notamment si les caractéristiques de cette voie rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions doivent être desservies par celle de ces voies qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

## **ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Sauf aménagement ou extension de bâtiments existants, toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Toutefois des adaptations pourront être accordées lorsqu'elles seront justifiées par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage bâti et naturel soit prise en compte.

#### **ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

- Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.
- La nature des matériaux de façade doit être de bonne qualité.
- Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.
- Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximale, accompagné d'une haie.

- Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, des clôtures pleines pourront être autorisées si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'occupation pour des raisons de sécurité publique notamment. Elles ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur. Sur rue, ces clôtures seront toujours doublées, côté extérieur, par une haie vive d'une hauteur au moins égale. En limite séparative, la plantation d'une haie reste recommandée.

#### **ARTICLE AUE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

- Pour chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.
- Il est exigé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
- A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée.
- Toutefois, si la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs, la surface minimale de parking est fixée à 60 % de la surface de vente considérée.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé 1.5 place par logement.

#### **ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces libres intérieurs, indépendamment des aires de stationnement et d'évolution, doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.
- Des plantations devront être prévues sous forme de haies denses d'essences locales en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent les terres agricoles dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 80 m<sup>2</sup> (soit 1 arbre pour 4 emplacements).
- Les dépôts de matériaux devront être masqués par des plantations.
- Enfin, il pourra être imposé la création de rideaux d'arbres à haute tige dans les espaces libres intérieurs, toutes les fois que des constructions, d'une part, en raison de leur volume ou de leur aspect, ne pourront s'intégrer dans le paysage environnant, ou, d'autre part, à cause de leur

bruit, de leurs émanations, seront de nature à nuire au voisinage. L'épaisseur de ces rideaux sera fonction de la gravité des nuisances.

**ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE UNIQUE

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### *Rappel*

*La zone est soumise pour partie au règlement de la zone B de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain annexé au document n°5 « annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique »*

#### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- ✓ Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.

#### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### *Rappels*

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

##### Sont admis sous condition :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et d'activités liées à une exploitation agricole
- ✓ Les constructions liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources.
- ✓ Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, les changements de destination dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

- ✓ Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée,
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance ou leur destination et permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La constructibilité sera refusée si l'accès sur les R.D4 et RD20 présente un risque pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.  
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

#### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 25 mètres de l'axe des R.D. 4 et 20 ;
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques;
- 10 mètres des berges des cours d'eau.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...)

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Toute construction nouvelle, à moins qu'elle ne jouxte la limite parcellaire, doit être implantée à une distance des limites de propriété au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Les installations classées ne doivent entraîner, de par leur implantation, aucune incommodité pour le voisinage.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins à égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute nouvelle construction à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.
- La hauteur au faitage des autres constructions autorisées ne peut excéder :
  - 8 mètres dans les secteurs compris dans la zone B de la ZZPAU ;
  - 10 mètres sauf raisons techniques ou fonctionnelles et dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et naturel, dans le reste de la zone.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Constructions à usage d'habitation

#### ❖ *Sont interdits :*

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute addition de constructions adventives qui ne s'harmoniserait pas avec la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques peintes, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### ❖ *Volume des constructions :*

- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

#### ❖ *Toitures*

- Les constructions pour lesquelles une toiture est projetée, comporteront obligatoirement des combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 30° et 55° par rapport à l'horizontale.
- Les toitures à une pente et les toitures terrasses sont interdites.
- Le matériau de couverture doit être la petite tuile plate, la tuile mécanique vieillie ou les matériaux modernes de substitution de même module et de même couleur.

- Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de forme traditionnelle et de dimensions modestes, ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture. Les "chiens-assis" sont interdits.
- Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

❖ **Murs**

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés : moellons largement jointoyés au mortier de chaux, conformément à l'usage traditionnel.
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit de même que les appareillages différents du même matériau
- Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.
- Les motifs fantaisistes formant relief, et les faux joints sont interdits.

❖ **Ouvertures**

- Les menuiseries extérieures des portes et fenêtres ainsi que les volets ou persiennes seront laissés dans leur couleur naturelle ou peints de couleurs très claires : gris ou crème, ou au contraire de teintes soutenues (vert sombre ou brun), à l'exclusion de toutes couleurs criardes.

### **11.2. Constructions à usage d'activités**

- Les volumes seront simples
- Les matériaux de gros oeuvre seront : la pierre, la brique, les matériaux modernes (parpaings à la condition qu'ils soient enduits), les bardages. Ceux-ci, de même que les enduits, seront de teinte neutre (ocre léger ou ton pierre).
- Les matériaux de couverture seront en harmonie avec les toitures traditionnelles : fibrociment teinté ou tôle galvanisée peinte couleur brun foncé.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

# TITRE VI

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### CHAPITRE UNIQUE

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### *Rappel*

*La zone est soumise pour partie au règlement de les zones A, B et C de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain annexé au document n°5 « annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique »*

#### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- ✓ les constructions de toutes natures sauf celles désignées à l'article N2.
- ✓ Sur les terrains compris dans la zone C de la ZZPAU, les constructions de toute nature.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues.

#### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

##### *Rappels*

- Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

##### Sont admis sous condition :

- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- ✓ les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % des constructions existantes mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,



devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

#### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies.
- 25 mètres de l'axe des R.D. 4 et 20 ;
- 10 mètres des berges des cours d'eau.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Toute construction nouvelle, à moins qu'elle ne jouxte la limite parcellaire, doit être implantée à une distance des limites de propriété au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins à égale à 5 mètres.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1** Sauf, reconstructions après sinistre et aménagement de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres au faitage par rapport au sol naturel.

**10.2.** Il n'est pas fixé de règle pour le secteur Ns sous réserve que les constructions envisagées ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

**10.3.** Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les ouvrages d'intérêt collectifs et installations nécessaires aux services publics, notamment ceux liés aux réseaux de transport d'électricité.

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

**Sont interdits :**

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- toute addition de constructions adventives qui ne s'harmoniserait pas avec la construction principale ;
- les constructions de quelque importance que ce soit édifées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques peintes, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

### **11.2. Toitures**

Les toitures des extensions autorisées doivent être traitées en harmonisation absolue avec les toitures existantes.

### **11.3. Murs**

Les murs de ces extensions devront avoir le même traitement que ceux des constructions existantes, ces derniers étant eux-mêmes, si nécessaire, restaurés selon la technique traditionnelle (moellons largement jointoyés au mortier de chaux).

### **11.4. Abris de jardin**

Ils ne devront pas comporter plus d'une fenêtre de plus de 0,50 m<sup>2</sup>.

### **11.5. Garages et annexes**

Ils doivent être traités en harmonie avec les constructions principales du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux.

### **11.6. Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essence locale dont la hauteur ne dépassera pas 1,60 m.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## TITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme ( L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et 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 défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.( L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan 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 en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de 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 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 no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

( L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (\*) 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) ( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) 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 L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », 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 L. 421-9 sont alors applicables ;

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

• **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : ( L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

( L. no 2000 1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de

terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

### **SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 56 HECTARES**



accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

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

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

**- ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

---

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2).

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 le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

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

La demande d'acquisition doit mentionner 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 seront mis en

demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé 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 à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

**- ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

---

**- Permis de Construire à titre précaire.**

Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".

### Liste des réserves publiques

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

### Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Elargissement de la rue de l'Arquebuse et création d'un parking	400 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
2	Création d'un parking	2 200 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
3	Extension du pôle santé	740 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
4	Espace vert réservé aux activités ludiques	14 500 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
5	Création d'un plateau sportif	20 500 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
6	Passage d'une canalisation	25 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
7	Elargissement du chemin du Pot d'Etain	195 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
8	Création d'un parking	483 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie
9	Extension de l'école	2 900 m <sup>2</sup>	Commune de Condé en Brie