

# DEPARTEMENT DES ARDENNES

## COMMUNE DE CHALANDRY ELAIRE

### PLAN LOCAL D'URBANISME MISE A JOUR 2025

ANNEXE A L'ARRETE DU



SIGNATURE DU MAIRE

PROCEDURE	PRESCRITE LE	ARRETEE LE	APPROUVEE LE
ELABORATION DU POS	07.05.1974	17.11.1979	01.09.1980
ELABORATION DU PLU	21.01.2000	22.10.2004	16.09.2005
MISE A JOUR			15.01.2007
MODIFICATION SIMPLIFIEE			21.01.2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE			31.03.2016
REVISION ALLEE 1	15.06.2023	16.05.2024	11.12.2025
REVISION ALLEE 2	15.06.2023	16.05.2024	11.12.2025
MODIFICATION 3			11.12.2025
MISE A JOUR			12.12.2025

**REGLEMENT**

**3-MJ**

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES  
22, rue Waroquier 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES  
47, rue Bournizet 08400 VOUZIERES  
2, chemin de la Comtesse 08300 RETHEL



**SOMMAIRE**

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
ARTICLE 2	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	3
ARTICLE 3	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4	ADAPTATIONS MINEURES	6
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I	- ZONE U	7
CHAPITRE II	- ZONE 1AU	17
CHAPITRE III	- ZONE 2AU	25
CHAPITRE IV	- ZONE A	27
CHAPITRE V	- ZONE N	33
<b>TITRE III</b>	<b>TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES</b>	<b>39</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS</b>	<b>41</b>
<b>ANNEXES</b>		<b>42</b>



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.4 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chalandry Elaire aux documents graphiques par un tireté épais.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS**

#### **2.1 - Règles générales de l'urbanisme : Les articles d'ordre public**

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables :

#### Salubrité et sécurité publique : Article R 111.2

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

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

#### Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : Article R 111.3.2

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

#### Desserte, accès, stationnement : Article R 111.4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Respect des préoccupations d'environnement : Article R 111.14.2

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

Respect de l'action d'aménagement du territoire : Article R 111.15

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22."

Respect du patrimoine urbain, naturel et historique : Article R 111.21

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

**2.2 - Lois d'aménagement et d'urbanisme**

Le PLU doit être compatible avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, il doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement et notamment, l'article L.121.1 du code de l'urbanisme :

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° Les équilibres entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111.1-1."

**2.3 - Réglementation spécifique**

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- **Le Droit de Prémption Urbain**

Le Droit de Prémption Urbain est défini par les articles L211-1 et suivants et concernant les zones U et AU du plan local d'urbanisme.

- **La lutte contre le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestre**

L'arrêté préfectoral du 5 mai 1999 précise que le secteur nécessitant un isolement acoustique correspond à une bande de 250 mètres de part et d'autre de l'Autoroute A 203, et une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée n° 204 000. (tracé en forme de vagues sur le plan des informations utiles).

- **Les périmètres archéologiques**

Le dispositif législatif et réglementaire régissant la protection et la conservation du patrimoine archéologique est le suivant :

- Loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 et instaurant une redevance d'archéologie préventive.
- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation des fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 – 322.2 du nouveau code pénal, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-187 du 19 août 1991.
- Article R 111 3.2. du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

- **Les règles spécifiques aux lotissements**

Des règles spécifiques peuvent être établies dans le cadre de la procédure de lotissement. Voir dans les annexes du dossier la liste des lotissements dont les règles se substituent à celles du PLU.

- **Les terrains insuffisamment desservis par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**

L'article L.421.5 du code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire sur ces terrains.

- **Les remboursements aménagement en cours d'élaboration.**

- **Le sursis à statuer**

L'article L.111.7 du code de l'urbanisme fixe les cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. L'article L.111.8 en définit les conditions d'application.

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration publique d'une opération, sur les terrains concernés (article L.111.9).
- Lorsqu'un projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou de travaux d'aménagement (article L.111.10).
- Dès que l'élaboration ou la révision d'un PLU a été prescrite, pour les demandes qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L.123.6)
- Dans les ZAC (article L.311.2).

- **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**

Elles sont créées en application de législations particulières et sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Y figurent également les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et les terrains comportant des plantations à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement.

### **3.1 - Zones urbaines**

La zone urbaine à laquelle s'appliquent les dispositions du CHAPITRE I du TITRE II est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre U. Elle comprend :

- les secteurs Ua, Ub, Uc, Ui, Up et Uz.

### **3.2 - Zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des CHAPITRES II et III du TITRE II sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Ce sont :

- la zone 1AU qui comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe,
- la zone 2AU.

### **3.3 - Zones agricoles**

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du CHAPITRE IV du TITRE II est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre A. Elle comprend :

- la zone A,
- le secteur Ap.

### **3.4 - Zones naturelles et forestières**

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du CHAPITRE V du TITRE II est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre N. Elle comprend :

- la zone N,
- les secteurs Ni, Nt et Nti.

### **3.5 - Espaces boisés classés**

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au TITRE III, sont figurés aux documents graphiques intitulés "zonage" par un quadrillage de lignes verticales et horizontales associé à des ronds. Les plantations à réaliser sont indiquées par des petits ronds.

### **3.6 - Emplacements réservés**

La réglementation concernant les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts est rappelée au TITRE IV. Ces emplacements sont repérés aux documents graphiques intitulés "zonage" par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Leur liste est indiquée en annexe.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations limitées dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées par une décision expresse et motivée de l'autorité compétente, dans les limites définies à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU

### CHAPITRE I - ZONE U

#### CARACTERE DE LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée.

Elle comprend :

- un secteur Ua correspondant au centre ancien de Chalandry et à un petit secteur d'Elaire. Le caractère ancien des constructions devra y être préservé.
- un secteur Ub d'habitat comprenant des constructions de type pavillonnaire.
- un secteur Uc, urbain mais dont le développement est actuellement bloqué par une exploitation agricole.
- un secteur Ui inondable.
- un secteur Up correspondant à un ensemble ancien bâti à l'entrée de Chalandry, où sont uniquement autorisées la rénovation et l'extension de l'existant dans le respect du bâti ancien.
- un secteur Uz destiné à l'industrie et l'artisanat.

Le secteur Ui correspond à la zone inondable du PPR approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2003. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter au règlement du PPR annexé au dossier "Servitudes d'Utilité Publique" qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et d'autres liées à la maintenance et aux usages.

Les secteurs Ua et Up ont un intérêt patrimonial particulier du fait de leurs constructions anciennes caractéristiques. Ils forment donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2000, de part et d'autre de la route départementale n° 764, dans une bande de 100 mètres en dehors de la zone agglomérée et de 30 mètres dans la zone agglomérée, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées, suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

#### Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Rappel :**

- Dans le secteur Ui, les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au PLU.

##### **1.1 - Dans toute la zone U sauf le secteur Uz**

Sont interdits :

- les bâtiments industriels
- les exploitations agricoles
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les activités nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- le camping à la ferme
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation
- les carrières
- les installations techniques de téléphonie privée
- les dépôts de déchets et d'ordures ménagères

- les installations et travaux divers suivants :
  - dépôt de véhicules non lié à une activité
  - parc d'attraction
  - garage collectif de caravanes

Dans le secteur Uc : sont interdites également toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation à moins de 50 mètres des bâtiments d'élevage existants.

Dans le secteur Up : sont interdites également toutes les transformations des bâtiments qui ne respectent pas le caractère ancien originel du bâti.

Dans le secteur Ui : Les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au dossier.

## **1.2 - Dans le secteur Uz**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hôtellerie, d'hébergement ou de restauration
- les exploitations agricoles
- les équipements de loisirs ou liés au tourisme
- les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les fermes auberges
- le camping à la ferme
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation
- les carrières
- les dépôts d'ordure ménagère
- les installations et travaux divers suivants :
  - dépôt de véhicules non lié à une activité
  - parc d'attraction
  - aire de jeux et de sport.

## **Article U.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Rappels:**

- Dans le secteur Ui, les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au PLU.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Dans les secteurs Ua et Up les démolitions des bâtiments sont soumises à autorisation, en application du 7° de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

## **2.1 - Dans toute la zone**

Nonobstant les dispositions de l'article U.1, sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

## 2.2 - Dans le secteur Up

Les transformations, extensions, reconstructions et annexes autorisées devront préserver le caractère ancien originel du bâti.

## 2.3 - Dans le secteur Ui

Les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au dossier.

## 2.4 - Dans le secteur Uz

- Les installations bruyantes seront positionnées dans des bâtiments fermés.
- Les zones de stockage seront éloignées de la RD 864, à l'arrière des bâtiments réalisés.
- Les zones d'évolution des poids lourds seront éloignées de la RD 864, à l'arrière des bâtiments réalisés.

Nonobstant les dispositions de l'article U.1, sont également autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités.

## **Article U.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### 3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Dans le secteur Uz :

- Aucune sortie nouvelle ne sera créée sur la RD 864
- Les accès des poids lourds seront positionnés à distance du giratoire pour que leurs manœuvres ne perturbent pas le fonctionnement du carrefour.
- Les poids lourds devront entrer en marche avant et ressortir de même dans les parcelles privées.
- La circulation des véhicules lourds se fera exclusivement sur des zones imperméabilisées

### 3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Dans toute la zone sauf le secteur Uz :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 8 mètres.
- Voies tertiaires desservant un petit nombre de constructions : des adaptations pourront être apportées.

Zone Ub lieudit Le Plançon : Une liaison uniquement piétonne et cyclable devra être assurée entre le lotissement du Tilleul et la zone 1AUa Des Perux.

Dans le secteur Uz :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres, avec chaussée de 7 mètres.
- Voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : largeur de plate-forme minimum de 7 mètres.

**Article U.4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Zone inondable Ui**

Toutes les installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des répercussions sur la sécurité des personnes et des biens seront mises hors d'eau ou étanchéifiées, notamment :

- les compteurs, coffrets et tableaux de commande des installations électriques et téléphoniques
- les postes de transformation
- les installations de chauffage et d'eau chaude.

**4.2 - Alimentation en eau**Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.3 - Assainissement**

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle quand les réseaux au droit de la parcelle seront en séparatif.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Dans le secteur Uz, les eaux de process seront collectées et traitées avant rejet.

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 fonds inférieurs.

Les eaux pluviales résiduelles éventuelles s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Dans le secteur Uz :

- Les eaux de toiture seront rejetées dans un bassin d'infiltration.

- Les eaux de ruissellement des zones imperméabilisées transiteront par un déshuileur/déboureur avant rejet dans un bassin d'infiltration.

#### **4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

#### **Article U.5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

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

##### **6.1 - Dans les secteurs Ua et Up**

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- être édifiées dans le prolongement du front bâti existant, qu'il soit ou non à l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

##### **6.2 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ui**

Les façades avant des constructions doivent soit :

- être édifiées dans le prolongement des façades des constructions voisines,
- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

##### **6.3 - Dans le secteur Uz**

- Les bâtiments d'accueil et de production seront prioritairement implantés à proximité de la RD pour permettre de créer un écran entre les installations à l'air libre et la RD 864.
- Une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

## **7.1 - Dans les secteurs Ua et Up**

### ***a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Quand il existe un ensemble bâti continu,

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.
- Si la parcelle a une largeur inférieure à 10 mètres les constructions principales doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.

### ***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

## **7.2 - Dans les secteurs Ub Uc et Ui**

### ***a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative,

- si leur hauteur à l'égout de toiture du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de 3.5 mètres
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément ou à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour :

- respecter un ensemble bâti continu existant
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

### ***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

## **7.3 - Dans le secteur Uz**

### ***a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

### ***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

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

### **8.1 - Dans toute la zone sauf le secteur Uz**

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

### **8.2 - Dans le secteur Uz**

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

## **Article U.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

## **Article U.10 - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 - Dans toute la zone sauf le secteur Uz**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Toutefois Dans les secteurs Ua et Up, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur de cette construction devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

### **10.2 - Dans le secteur Uz**

La hauteur des bâtiments administratifs sera limitée à une hauteur de R+1.

## **Article U.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### ***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Article R.111.21 du code de l'urbanisme "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

### **11.1 - Dans les secteurs Ua et Up**

- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

### ***Toitures***

#### **Forme**

- Les toitures des constructions principales auront au moins deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les toitures à une pente et les toitures plates sont autorisées pour les extensions et les annexes.
- Les toitures plates végétalisées ou aménagées (terrasse accessible) sont autorisées.
- Les accidents de toiture importants sont interdits (croupes, chiens-assis).
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, abris de piscine, silos, etc...
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- Le faîtage sera parallèle à la voie.

#### **Teinte**

##### **Sont autorisés :**

- les toitures de teinte schiste.
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.
- les tuiles terre cuite de ton tuile vieillie, pour assurer la continuité d'un ensemble de toitures en tuile.

**Parois extérieures**

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ne seront pas recouvertes.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.
- Les enduits seront de ton pierre locale.
- Les annexes pourront être en bois de teinte foncée

**Sont interdits :**

- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en tôle non peinte,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les bardages en tôle,

**Ouvertures et menuiseries**

- La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

**Clôtures sur voies**

- Les murs en pierre seront conservés.
- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 2 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**11.2 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ui****Toitures****Forme**

- Les toitures des constructions principales auront deux ou plusieurs versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les toitures à une pente et les toitures plates sont autorisées pour les extensions et les annexes.
- Les toitures plates végétalisées ou aménagées (terrasse accessible) sont autorisées.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, abris de piscine, silos, etc...

**Teinte****Sont autorisés :**

- les toitures de teinte schiste,
- les tuiles ton rouge vieilli ou brun vieilli,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

**Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ne seront pas recouvertes.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.

**Sont interdits :**

- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc
- les bardages en tôle non peinte,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les bardages en tôle,

**Clôtures sur voies**

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 2 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**11.3 - Dans le secteur Uz****Dispositions générales**

- Une attention particulière devra être portée :
  - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
  - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les différents dispositifs de comptage des réseaux (coffrets), les boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise... seront regroupés dans un "muret technique" à l'entrée du terrain.

**Toitures**

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

**Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Les bâtiments devront rester dans une tonalité sombre, (rouge foncé, brun ou vert sombre par exemple).
- La présence de bois est à favoriser pour assurer l'intégration des constructions dans les paysages des alentours.

**Sont interdits :**

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires.
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- les bardages en tôle non peinte.

**Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les clôtures seront de teinte foncée, en grillage vert de préférence, sauf contrainte réglementaire ou sécuritaire.
- Des dispositifs de passage de petite faune seront régulièrement réalisés dans les clôtures infranchissables.

**Article U.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**12.1 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ui**

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation deux places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état : une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

## **12.2 - Dans le secteur Uz**

Une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864. Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

### **Article U.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

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

#### **Dans le secteur Uz :**

- Les espaces non utilisés seront végétalisés.
- La haie existante bordant la RD 864 sera impérativement conservée par tous moyens. Si néanmoins elle dépérit ponctuellement, elle sera complétée par une plantation équivalente composée d'essences locales pour continuer à former un écran végétal.
- Les abords situés entre les bâtiments formant masque et la RD 864 seront aménagés et des plantations agrémenteront les zones de stationnement des véhicules légers qui y seront implantés.
- La végétation sera composée d'essences locales. En bordure de voie, elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.
- Les arbres existants seront conservés
- Une haie de ceinture composée d'essences locales sera plantée au pourtour de chaque projet.

### **Article U.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE II - ZONE 1AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser, généralement par des opérations d'ensemble.

Elle comprend :

- un secteur 1AUa dans lequel le seuil de démarrage de l'urbanisation est inférieur à celui de la zone 1AU.
- un secteur 1AUb, où les constructions au coup par coup sont autorisées.
- un secteur 1AUe, réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics

En vertu de l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2000, de part et d'autre de la route départementale n° 764, dans une bande de 100 mètres en dehors de la zone agglomérée et de 30 mètres dans la zone agglomérée, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées, suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

### **Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions de toutes natures
- les exploitations agricoles
- les installations à nuisance
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- le camping à la ferme
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- les carrières
- les installations techniques de téléphonie privée
- les dépôts de déchets et d'ordures ménagères
- les installations et travaux divers suivants :
  - dépôt de véhicules non lié à une activité,
  - parc d'attraction,
  - garage collectif de caravanes,
  - affouillement et exhaussement du sol.

### **Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

## 2.1 - Dans toute la zone

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.2 - Dans toute la zone excepté les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 10 lots :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de commerce, bureau, service et leurs annexes
- les équipements d'hôtellerie, hébergement, restauration et leurs annexes
- les équipements liés au tourisme et aux loisirs et leurs annexes
- les constructions à usage artisanal et leurs annexes compatibles avec le voisinage des zones habitées
- les installations et travaux divers suivants :
  - aire de stationnement de véhicules
  - aire de jeux et de sport

## 2.3 - Dans le secteur 1AUa

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 3 lots :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de commerce, bureau, service et leurs annexes
- les équipements liés au tourisme et aux loisirs et leurs annexes
- les installations et travaux divers suivants :
  - aire de stationnement de véhicules
  - aire de jeux et de sport

## 2.4 - Dans le secteur 1AUb

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de commerce, bureau, service et leurs annexes
- les équipements liés au tourisme et aux loisirs et leurs annexes
- les installations et travaux divers suivants :
  - aire de stationnement de véhicules
  - aire de jeux et de sport

## 2.5 - Dans le secteur 1AUe

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants:

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (constructions destinées à assurer une mission de service public)
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale type accueil petite enfance, services sociaux ...
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
- les autres équipements recevant du public type salle polyvalente ...

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés, s'ils sont liés à un établissement listé ci-dessus :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements publics du secteur.
- les commerces, bureaux, services, les équipements de loisirs, d'hôtellerie, d'hébergement, de restauration, les constructions à usage artisanal, et leurs annexes
- les installations et travaux divers suivants :
  - aire de stationnement de véhicules
  - aire de jeux et de sport

### **Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1 - Accès**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Zone 1AU lieudit La Grosse Borne : Aucune sortie particulière ne sera réalisée sur la RD 764.

Zone 1AUa lieudit La Fosse des Mineurs : Aucune sortie particulière ne sera réalisée sur la RD 49.

#### **3.2 - Voies nouvelles**

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voie principale de la zone de la Grosse Borne reliant la RD 764 et la RD 49 : les orientations d'aménagement particulières seront respectées
- Autres voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 9 mètres.
- Voies tertiaires desservant un petit nombre d'habitations, où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Zone 1AU lieudit La Grosse Borne : Le principe du bouclage de la voirie entre les routes départementale 764 et 49 devra être assuré. Le tracé respectera les Orientations d'Aménagement Particulières .

Zone 1AUa lieudit Les Perux : Une liaison uniquement piétonne et cyclable devra être assurée entre la voie communale n° 2 et la zone Ub du Plançon en bout du lotissement du Tilleul.

Zone 1AUa lieudit La Fosse des Mineurs : Une liaison uniquement piétonne et cyclable devra être assurée entre la voie de desserte de la zone et la ruelle Thiéry à Chalandry.

### **Article 1AU.4 - Desserte par les réseaux**

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AU.

## 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 alimentation en eau.

### 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

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle.

### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

### 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 fonds inférieurs.

Les eaux pluviales résiduelles éventuelles s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

## 4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains.

### **Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains**

#### Superficie minimale justifiée par l'assainissement

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

### **Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,

#### Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

### **Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

#### ***a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative,

- si leur hauteur à l'égout de toiture du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de 3.5 mètres
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément et sur une profondeur maximale égale.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

#### ***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

### **Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre, la distance entre les deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant

### **Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### ***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Article R.111.21 du code de l'urbanisme "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Une attention particulière devra être portée à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

## 11.1 - Dans la zone 1AU et les secteurs 1AUa et 1AUb

### **Toitures**

#### Forme

- Les toitures des constructions principales auront deux ou plusieurs versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les toitures à une pente et les toitures plates sont autorisées pour les extensions et les annexes.
- Les toitures plates végétalisées ou aménagées (terrasse accessible) sont autorisées.
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, abris de piscine, silos, etc...

#### Teinte

##### Sont autorisés :

- les toitures de teinte schiste,
- les tuiles ton rouge vieilli ou brun vieilli,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.

### **Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ne seront pas recouvertes.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.

#### Sont interdits :

- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc
- les bardages en tôle non peinte,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, les bardages en tôle,

### **Clôtures sur voies**

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 2 mètres.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Pour les murs, les matériaux et les couleurs d'enduits seront en harmonie avec la construction principale.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

## 11.2 - Dans le secteur 1AUe

### **Toitures**

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

### **Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

#### Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- les bardages en tôle non peinte.

### **Clôtures sur voies**

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à 2 mètres, sauf contrainte sécuritaire ou réglementaire particulière.
- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

### **Article 1AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation deux places de stationnement non closes par logement.
- Pour les nouvelles constructions de logements locatifs destinés aux personnes défavorisées une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

### **Article 1AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

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

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement

### **Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## **CHAPITRE III - ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation grâce à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et les annexes des constructions voisines.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2000, de part et d'autre de la route départementale n° 764, dans une bande de 100 mètres en dehors de la zone agglomérée et de 30 mètres dans la zone agglomérée, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées, suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

### **Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone, sont interdits :

- les constructions de toute nature,
- les activités,
- les exploitations agricoles
- les élevages
- les installations à nuisance
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- le camping à la ferme
- les fermes auberges
- les terrains de camping et de caravanage
- les activités sportives et de loisirs,
- les activités hôtelières et de restauration,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- les carrières
- les installations techniques de téléphonie privée
- les dépôts de déchets et d'ordures ménagères
- les installations et travaux divers.

### **Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et en respectant les règles des articles 3 à 14 de la zone 1AU :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- les abris de jardin dépendant d'habitations existantes

**Article 2AU.3 - Accès et Voirie**

La faisabilité des liaisons routières entre la zone 1AU de la Grosse Borne et la RD 49, et entre la RD 764 et le Chemin rural dit du Harpeux sera maintenue.

**Article 2AU.4 - Desserte par les réseaux**

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Les lignes et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrains.

**Article 2AU.5 - Superficie minimale des terrains**

Néant.

**Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant.

**Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant.

**Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**Article 2AU.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

**Article 2AU.10 - Hauteur maximale des constructions**

Néant.

**Article 2AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Néant.

**Article 2AU.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Néant.

**Article 2AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Néant.

**Article 2AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE IV - ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Elle comprend un secteur Ap correspondant à un secteur tampon inconstructible en périphérie des zones urbaine et d'urbanisation future.

bande de 100 mètres en dehors de la zone agglomérée et de 30 mètres dans la zone agglomérée, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées, suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

### **Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1.1- Dans toute la zone A**

Sont interdits :

- les constructions de toutes natures
- les activités,
- les installations industrielles classées pour la protection de l'environnement
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation
- les équipements de loisirs et liés au tourisme
- les carrières
- les dépôts de déchets et d'ordures ménagères
- les installations et travaux divers suivants :
  - dépôt de véhicules non lié à une activité
  - parc d'attraction
  - garage collectif de caravanes

#### **1.2 - Dans le secteur Ap**

Sont interdits également :

- les nouvelles exploitations agricoles
- les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- le camping à la ferme
- les fermes auberges
- les installations techniques de téléphonie privée

### **Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

**Rappels:**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

### **2.1- Dans toute la zone A sauf le secteur Ap**

Nonobstant les dispositions de l'article A.1, sont autorisés :

- les nouvelles exploitations agricoles
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités agricoles
- les constructions à usage de commerce, bureau, ou service liés à l'exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations agricoles
- les fermes auberges
- les installations de camping à la ferme
- les installations techniques de téléphonie privée
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **2.2- Dans le secteur Ap**

Nonobstant les dispositions de l'article A.1, sont autorisés :

- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **Article A.3 - Accès et Voirie**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

### **Article A.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur une canalisation, elle peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier selon les dispositions légales fixées par le règlement sanitaire départemental.

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 aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

#### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

#### 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 fonds inférieurs.

Les eaux pluviales résiduelles éventuelles s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

### **4.3 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements seront souterrains.

#### **Article A.5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome. Une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

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

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 10 mètres minimum à compter de l'alignement des voies publiques, ou de la limite latérale effective des voies privées
- être édifiées dans le prolongement des façades des constructions voisines,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

##### ***a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

##### ***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

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

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

### **Article A.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article A.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### ***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Article R.111.21 du code de l'urbanisme "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.
- Une attention particulière devra être portée :
  - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
  - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

#### ***Toitures***

##### **Forme**

- Les toitures terrasse sont interdites.

##### **Teinte**

- Les couvertures seront de teinte schiste.

#### ***Parois extérieures***

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

##### **Sont interdits :**

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- les bardages en tôle non peinte.

#### ***Clôtures sur voies***

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

#### **Article A.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

#### **Article A.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

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

Les installations visées à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

#### **Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## **CHAPITRE V - ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Elle comprend :

- un secteur Ni inondable
- un secteur Nt destiné à la création d'un projet touristique
- un secteur Nti, croisement des deux précédents, secteur inondable destiné à la création d'un projet touristique lié au fleuve, dans le respect du PPR.

Les secteurs Ni et Nti, correspondent à la zone inondable du PPR approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2003. Dans ces secteurs, il y a lieu de se reporter au règlement du PPR annexé au dossier "Servitudes d'Utilité Publique" qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de constructions et d'autres liées à la maintenance et aux usages.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2000, de part et d'autre de la route départementale n° 764, dans une bande de 100 mètres en dehors de la zone agglomérée et de 30 mètres dans la zone agglomérée, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées, suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 5 mai 1999, de part et d'autre de la Voie ferrée Mohon à Thionville située sur les communes de Lumes et Novion sur Meuse, dans une bande de 300 mètres, des mesures d'isolement acoustique pourront être imposées, suivant le tracé indiqué au plan des informations utiles par un trait en forme de vagues.

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

### **Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions de toutes natures
- les activités
- les exploitations agricoles
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation
- les carrières
- les installations techniques de téléphonie privée
- les dépôts de déchets et d'ordures ménagères
- les installations et travaux divers

### **Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme)
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. (article L.130.1 du code de l'urbanisme)
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

### **2.1 - Dans toute la zone N, sauf les secteurs Ni, Nt et Nti**

Nonobstant les dispositions de l'article N.1, sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

### **2.2 - Dans le secteur Nt**

Nonobstant les dispositions de l'article N.1, sont autorisés :

- les équipements liés au tourisme et aux loisirs
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

### **2.3 - Dans le secteur Ni**

Les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au dossier.

Nonobstant les dispositions de l'article N.1, sont autorisés :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les installations et travaux divers suivants :
  - affouillement et exhaussement du sol, liés aux mesures compensatoires prescrites lors des aménagements nouveaux.

### **2.4 - Dans le secteur Nti**

Les constructions sont réglementées par le PPR de la Meuse annexé au dossier.

Nonobstant les dispositions de l'article N.1, sont autorisés :

- les équipements liés au tourisme et aux loisirs
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- les installations et travaux divers suivants :
  - aire de jeux et de sports
  - aire de stationnement de véhicules,
  - affouillement et exhaussement du sol, liés aux mesures compensatoires prescrites lors des aménagements nouveaux.

### **Article N.3 - Accès et Voirie**

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimums de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

## **Article N.4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Dans les secteurs inondables Ni et Nti**

Toutes les installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des répercussions sur la sécurité des personnes et des biens seront mises hors d'eau ou étanchéifiées, notamment :

- Les compteurs, coffrets et tableaux de commande des installations électriques et téléphoniques
- Les postes de transformation
- Les installations de chauffage et d'eau chaude.

### **4.2 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer par branchement sur une canalisation, elle peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier selon les dispositions légales fixées par le règlement sanitaire départemental.

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.3 - Assainissement**

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle quand les réseaux au droit de la parcelle seront en séparatif.

#### Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

#### Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

#### 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 fonds inférieurs.

Les eaux pluviales résiduelles éventuelles s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

### **4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements seront souterrains.

### **Article N.5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome. Une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

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

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 10 mètres minimum à compter de l'alignement des voies publiques, ou de la limite latérale effective des voies privées
- être édifiées dans le prolongement des façades des constructions voisines,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

#### ***a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

#### ***b - Quand la construction n'est pas implantée en limite***

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

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

Néant.

### **Article N.9 - Emprise au sol des constructions**

Néant.

### **Article N.10 - Hauteur maximale des constructions**

Néant.

### **Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### ***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Article R.111.21 du code de l'urbanisme "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Une attention particulière devra être portée à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain.

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

### 11.1 - Dans toute la zone N sauf les secteurs Nt et Nti

#### **Toitures**

##### Forme

- Les toitures auront deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.
- Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.
- Les accidents de toiture importants sont interdits (croupes, chiens-assis).
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.

##### Teinte

- Les couvertures seront de teinte schiste.

#### **Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Les bardages seront réalisés en bois.

##### Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires.

#### **Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

### 11.2 - Dans les secteurs Nt et Nti

#### **Toitures**

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

#### **Parois extérieures**

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.

##### Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- les bardages en tôle non peinte.

#### **Clôtures sur voies**

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- Les éléments préfabriqués en ciment sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

**Article N.12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article N.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

**Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **TITRE III - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

### **CARACTERE 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 associé à des ronds.

### **ARTICLE L 130.1**

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

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

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

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L 421.2.1 à L 421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421.2.4, 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**

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 d'occupation des sols 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.

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 les 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.

## **TITRE IV - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

### **CARACTERE DES TERRAINS**

Il s'agit des terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 423.1 à L 423.5 du code de l'urbanisme : permis de construire à titre précaire. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage fin perpendiculaire.

### **ARTICLE L 423.1**

Lorsqu'un emplacement est réservé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme 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 collectivité intéressée à l'opération.

### **ARTICLE L 423.2**

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.

### **ARTICLE L 423.3**

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'industrie 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.

### **ARTICLE L 423.4**

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 d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme 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.

### **ARTICLE L 423.5**

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 existant 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.

## ANNEXES

### INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

#### ARTICLE R 442.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R 442.1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois:

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à l'autorisation au titre de l'article R 443.4 ou de l'article R 443.7 ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442.1;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

### PLACES DE STATIONNEMENT

#### ARTICLE L 421.3 DU CODE DE L'URBANISME (alinéas 4 et 7)

##### **Alinéa 4**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

##### **Alinéa 7**

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.